रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-01082026-275079
CG-DL-E-01082026-275079

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 4
PART II—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 20] नई दिल्ली, मंगलवार, जुलाई 28, 2026/श्रावण 6, 1948
No. 20] NEW DELHI, TUESDAY, JULY 28, 2026/SHRAVAN 6, 1948

रक्षा मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 जुलाई, 2026

का.नि.आ. 20(अ).—फिरोज़पुर छावनी भवन उप-विधियां, 2026 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे छावनी परिषद, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 251 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और पंजाब राजपत्र की अधिसूचना संख्या 22777, दिनांक 31 अगस्त, 1933 को अधिक्रमित करते हुए (सिवाय उन कार्यों के जो ऐसे अधिक्रमण से पहले किए गए या नहीं किए गए हैं), जारी करने का प्रस्ताव करता है, इससे प्रभावित होने की संभावना वाली जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है, साथ ही, यह सूचना दी जाती है कि उक्त प्रारूप उप-विधियों पर उस दिनांक से तीस दिनों की अवधि समाप्त होने पर या उसके पश्चात विचार किया जाएगा, जिस दिनांक को इन उप-विधियों को अंतर्विष्ट करने वाली भारत के राजपत्र की प्रतियां जनता के लिए उपलब्ध कराई जाती हैं। उक्त प्रारूप उप-विधियां छावनी परिषद, फिरोज़पुर के कार्यालय में और वेबसाइट ferozepur.cantt.gov.in पर भी उपलब्ध हैं।

कोई भी व्यक्ति जो प्रारूप उप-विधियों में अंतर्विष्ट प्रस्तावों पर कोई आपत्ति या सुझाव देना चाहता है, वह छावनी परिषद के विचारार्थ, विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर, छावनी परिषद, फिरोज़पुर को या ईमेल पते ceofero-stats@nic.in पर लिखित रूप में भेज सकता है।

फिरोज़पुर छावनी परिषद प्रारूप भवन उप-विधियां, 2026

अध्याय 1:
साधारण

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारंभ और विस्तार:** (1) इन उप-विधियों का संक्षिप्त नाम **फिरोज़पुर छावनी भवन उप- विधियां**, 2026 है।

(2) ये केंद्रीय सरकार द्वारा राजपत्र में अंतिम प्रकाशन की तारीख से लागू होंगी।

(3) ये उप-विधियां, फिरोज़पुर छावनी की सीमाओं के भीतर लागू होंगी।

2. **परिभाषाएँ:** इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हों:

(1) **"अधिनियम"** से छावनी अधिनियम, 2006 अभिप्रेत है, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया गया है।

(2) **"भवन में जोड़"** से भवन के आयतनी (cubic) विस्तार में वृद्धि अभिप्रेत है।

(3) **"वातानुकूलन" (Air-conditioning)** से वातानुकूलित स्थान की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए हवा के तापमान, आर्द्रता, स्वच्छता और वितरण को एक साथ नियंत्रित करने की प्रक्रिया अभिप्रेत है।

(4) **"भवन में परिवर्तन"** से अभिप्रेत है:

(क) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन इस प्रकार करना कि वह दो या अधिक पृथक कमरों में परिवर्तित हो जाए; अथवा

(ख) ऐसे भवन में दो या अधिक कमरों में ऐसा परिवर्तन करना जिससे किसी एक या अधिक कमरे के आयतनी विस्तार में वृद्धि या कमी हो जाए;

(ग) ऐसे भवन में किसी मार्ग या स्थान को एक या अधिक कमरों में परिवर्तित करना।

(5) **"परिशिष्ट"** से इन उप-विधियों का परिशिष्ट अभिप्रेत है।

(6) **"आवेदक"** से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास सरकारी भूमि पर विधिक रूप से वैध अधिभोग अधिकार हो और जो कोई भवन निर्मित/पुनः निर्मित करने अथवा भवन में कोई जोड़/परिवर्तन करने का आशय रखता हो।

(7) **"आवेदन"** से ऐसा आवेदन अभिप्रेत है जो उस प्रारूप में किया गया हो जैसा कि प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए।

(8) **"अनुमोदित"** से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई वह स्वीकृति अभिप्रेत है, जैसा कि अधिनियम के अधीन विहित है।

(9) **"वास्तुकार" (Architect)** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसके पास वास्तुकार अधिनियम, 1972 के प्रावधानों के अनुसार, भारतीय वास्तुकला परिषद (Council of Architecture, India) के साथ वैध पंजीकरण हो।

(10) **"एट्रियम" (Atrium)** से किसी भवन में स्काई-लाइट युक्त और प्राकृतिक या यांत्रिक रूप से हवादार ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसमें कोई मध्यवर्ती फ़र्श न हो और जिसका उपयोग आवागमन स्थान या प्रवेश फ़ोयर के रूप में किया जाता हो।

(11) **"बालकनी"** से एक क्षैतिज उभार (projection) अभिप्रेत है, जिसमें बैठने के स्थान के रूप में उपयोग हेतु एक रेलिंग, बाड़ या मुंडेर सम्मिलित हो।

(12) **"बाधा-मुक्त" (Barrier free)** से ऐसा बाधा-मुक्त वातावरण अभिप्रेत है जो दिव्यांग व्यक्तियों को सुरक्षित एवं स्वतंत्र रूप से आवागमन करने तथा निर्मित परिवेश के भीतर उपलब्ध सुविधाओं का उपयोग करने में सक्षम बनाता हो।

(13) **"बरसाती"** से छत पर शेड या ढकी हुई जगह अभिप्रेत है, जो चारों तरफ से घिरी न हो और जिसका उपयोग आश्रय के रूप में किया जाता हो।

(14) **"तहखाना" (Basement)** से भवन का सबसे निचला तल अभिप्रेत है, जो भू-स्तर से नीचे अथवा आंशिक रूप से नीचे हो, या भू-स्तर से सटा हुआ हो।

(15) **"परिषद"** से छावनी अधिनियम, 2006 के अधीन गठित छावनी परिषद अभिप्रेत है।

(16) **"भवन"** से कोई घर, बाहरी कमरा (outhouse), अस्तबल, शौचालय, शेड, झोपड़ी अथवा कोई अन्य छत वाली संरचना, चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, मिट्टी, धातु अथवा किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो, तथा उसका कोई भी भाग अभिप्रेत है और इसमें एक कुआँ तथा सीमा-दीवार (boundary wall) के अतिरिक्त कोई अन्य दीवार भी सम्मिलित है, किंतु इसमें कोई तंबू अथवा अन्य चल एवं अस्थायी आश्रय सम्मिलित नहीं है।

(17) **"भवन आवरण" (Building Envelope)** से वह क्षैतिज स्थानिक सीमा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी भूखंड पर भवन निर्माण की अनुमति दी जा सकती है; जो उप-विधियों में विहित स्पष्ट सेटबैक (पीछे हटने की दूरी) से अधिक नहीं होगी।

(18) **"भवन की ऊँचाई"** से वह लंबवत दूरी अभिप्रेत है, जिसे समतल छत के मामले में, आस-पास की सड़क की मध्य रेखा के औसत स्तर से लेकर सड़क की दीवार से सटे भवन के सबसे ऊँचे बिंदु तक मापा जाता है, ढलान वाली छतों के मामले में, उस बिंदु तक जहाँ बाहरी दीवार की बाहरी सतह, ढलान वाली छत की तैयार सतह

को काटती है, और सड़क की ओर मुख वाले गेबल के मामले में, छज्जे के स्तर और शिखर के बीच का मध्य बिंदु। वास्तुशिल्प विशेषताएं, चिमनियां, पानी की टंकियां और अन्य सजावटी विशेषताएं, जो मानव निवास के लिए आशयित नहीं हैं और सजावट के अलावा कोई अन्य कार्य नहीं करती हैं, ऊँचाई मापने के प्रयोजन से बाहर रखी जाएंगी; और यदि भवन किसी सड़क से सटा हुआ नहीं है, तो ऊँचाई भवन के चारों ओर और उससे सटी ज़मीन के औसत स्तर के ऊपर मापी जाएगी।

(19) **"भवन रेखा" (Building Line)** से वह रेखा अभिप्रेत है, जहाँ तक किसी सड़क, सड़क के विस्तार, या भविष्य की सड़क से सटे भवन का प्लिंथ (नींव का चबूतरा) विधिपूर्ण रूप से बढ़ाया जा सकता है; और इसमें किसी भी योजना में विहित (यदि कोई हो) रेखा भी सम्मिलित है।

(20) **"निर्मित क्षेत्र" (Built up Area)** से विनियमों के अधीन फ़्लोर स्पेस इंडेक्स (FSI) की गणना से विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, कैंटिलीवर भाग, मेज़ानाइन फ़्लोर (यदि कोई हो) सहित सभी तलों पर भवन द्वारा घेरा गया क्षेत्र अभिप्रेत है।

(21) **"बंगला क्षेत्र"** से अधिसूचित सिविल क्षेत्र के बाहर का वह क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें 'ओल्ड ग्रांट' (पुरानी अनुदान) या पट्टे पर दिए गए बंगले स्थित हैं; इसमें निजी स्वामित्व वाली संपत्तियां सम्मिलित नहीं हैं।

(22) **"कसाईखाना" (Butchery)** से ऐसा बूचड़खाना अभिप्रेत है जहाँ सक्षम प्राधिकारी की देखरेख में पशुओं (भेड़ और बकरियों) का वध किया जाता है।

(23) **"केबिन" (Cabin)** से गैर-भारवाही, गैर-चिनाई विभाजनों (partitions) से निर्मित एक गैर-आवासीय घेरा अभिप्रेत है।

(24) **"कैनोपी" (Canopy)** से एक ऊपरी छत या कोई ऐसी संरचना अभिप्रेत है जिसके ऊपर कपड़े या धातु की कोई कवरिंग लगी हो, जो धूप, ओले, बर्फ और बारिश जैसी मौसम की स्थितियों से छाया या आश्रय प्रदान करने में सक्षम हो। कैनोपी एक तंबू भी हो सकती है, जिसमें सामान्यतः फ़र्श नहीं होता।

(25) **"छत की ऊँचाई" (Ceiling Height)** से तैयार फ़र्श और छत के बीच की ऊर्ध्वाधर (सीधी) दूरी अभिप्रेत है।

(26) **"केंद्रीय सरकार"** से इन उप-विधियों के प्रयोजनों के लिए रक्षा मंत्रालय, संघ सरकार अभिप्रेत है।

(27) **"छज्जा" (Chajja)** से एक ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार (overhang) अभिप्रेत है, जो आमतौर पर बाहरी दीवारों या खुलाव (openings) के ऊपर धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने तथा वास्तुशिल्पीय सुंदरता के लिए लगाया जाता है।

(28) **"चिमनी" (Chimney)** से एक सीधी खड़ी नली (shaft) अभिप्रेत है जिसमें एक या एक से अधिक धुएँ की नलियाँ (flues) समाहित हों और जो उन्हें घेरे हुए हो।

(29) **"नागरिक क्षेत्र" (Civil Area)** से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे अधिनियम की धारा 46 की उप-धारा (1) के अधीन केन्द्रीय सरकार द्वारा नागरिक क्षेत्र घोषित किया गया हो।

(30) **"सिविल अभियंता"** से कोई भी ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक की उपाधि प्राप्त की हो जिसे भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित किया गया हो अथवा जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग प्रभाग का सदस्य हो, और जो अनुमोदित नक्शों तथा डिजाइन के अनुसार भवन निर्माण कार्यों का पर्यवेक्षण करने में सक्षम हो।

(31) **"ज्वलंत सामग्री" (Combustible Material)** से कोई भी ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो उत्तम कार्य-प्रणाली के अनुसार दहनशीलता की जाँच के दौरान जल उठती हो या आग में गर्मी बढ़ाती हो।

(32) **"वाणिज्यिक भवन" (Commercial Building)** से कोई ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग, निर्माण, या अनुकूलन इस प्रकार किया गया हो कि उसका पूरा या उसका कोई बड़ा हिस्सा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया जा सके।

(33) **"सक्षम प्राधिकारी" (Competent Authority)** से वह प्राधिकारी अभिप्रेत है जिसे छावनी अधिनियम, 2006 के अध्याय 10 के अधीन विहित प्रक्रिया के अनुसार भवन योजना को स्वीकृति देने का प्राधिकार हो।

(34) **"कोने का प्लॉट या स्थल" (Corner Plot or Site)** से कोई ऐसा प्लॉट या स्थल अभिप्रेत है जो दो या दो से अधिक आपस में मिलती हुई सड़कों के मिलन-बिंदु पर स्थित हो और जिसका मुख उन सड़कों की ओर हो।

(35) **"आँगन" (Courtyard)** से आकाश के नीचे स्थित कोई ऐसा खुला स्थान अभिप्रेत है जो दीवारों या रेलिंग द्वारा पूरी तरह अथवा आंशिक रूप से घिरा हुआ हो, और जो भूतल (Ground Floor) के स्तर पर स्थित हो।

(36) **"घिरा हुआ क्षेत्र" (Covered Area)** से वह ज़मीनी क्षेत्र अभिप्रेत है जो प्लिंथ लेवल के ठीक ऊपर बने भवन ने घेरा हुआ है, लेकिन इसमें निम्नलिखित चीज़ों द्वारा घेरा गया क्षेत्र सम्मिलित नहीं है:

(क) बगीचा, रॉकरी, कुआँ और कुएँ का ढाँचा, पौधों की नर्सरी, पानी का पूल, स्विमिंग पूल (यदि खुला हो), पेड़ के चारों ओर बना चबूतरा, पानी की टंकी, फव्वारा, खुली या बंद साइड वाली बेंच और इसी तरह की अन्य चीजें।

(ख) ड्रेनेज, पुलिया (culvert), नाली (conduit), कैच पिट, गली पिट, चैंबर, गटर, सेप्टिक टैंक, सोकेज पिट और इसी तरह की अन्य चीजें।

(ग) बाउंड्री वॉल, गेट, कैनोपी, बिना ढकी सीढ़ियाँ, सनशेड से ढका क्षेत्र और इसी तरह की अन्य चीजें।

(37) **"अलमारी" (Cupboard)** से घरेलू सामान या कपड़े आदि रखने के लिए उपयोग किया जाने वाला कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है, जिसमें 2.5 मीटर से अनाधिक की दूरी पर बनी हुई शेल्फ या विभाजन (partitions) विद्यमान हों।

(38) **"डैम्प प्रूफ कोर्स" (Damp Proof Course)** से नमी रोकने वाले सही मटीरियल की एक ऐसी परत अभिप्रेत है जो ज़मीन के किसी भी हिस्से से भवन के ढाँचे में, या भवन के एक हिस्से से दूसरे हिस्से में नमी/सीलन को घुसने से रोकने के लिए बनाई जाती है।

(39) **"भंजित" (Demolished)** से किसी पहले से बने हुए भवन को पूरी तरह से तोड़कर हटा देना अभिप्रेत है।

(40) **"ड्रेन" (Drain)** से पाइपों की एक लाइन अभिप्रेत है जिसमें सभी फिटिंग और उपकरण सम्मिलित होते हैं, जैसे कि मैनहोल, निरीक्षण चैंबर, ट्रैप, गली ट्रैप और फ़्लोर ट्रैप जिसका इस्तेमाल किसी एक भवन, या कई भवनों, या भवनों से जुड़े आहातों (yards) से पानी निकालने के लिए किया जाता है, जो सभी एक ही परिसर के अंदर हों। ड्रेन में वे खुली नालियाँ भी सम्मिलित होंगी जिनका इस्तेमाल जमीन की सतह पर बहने वाले पानी को आगे ले जाने के लिए किया जाता है।

(41) **"ड्रेनेज" (Drainage)** से किसी भी तरल पदार्थ को, इस प्रयोजन के लिए बनाए गए किसी सिस्टम के ज़रिए, वहाँ से हटाना अभिप्रेत है।

(42) **"ड्वेलिंग यूनिट / टेनेमेंट"** से एक स्वतंत्र आवासीय इकाई अभिप्रेत है, जिसमें रहने, खाना बनाने और साफ़-सफ़ाई की ज़रूरतों के लिए अलग-अलग सुविधाएँ मौजूद हों।

(43) **"बंद सीढ़ी" (Enclosed Staircase)** से अग्निरोधी दीवारों और दरवाजों द्वारा भवन के शेष भाग से अलग की गई सीढ़ी अभिप्रेत है।

(44) **"इक्विवैलेंट कार स्पेस (ECS)"** से वह जगह अभिप्रेत है जो कोई वाहन घेरता है, साथ ही वह कम से कम जगह जो वाहन को उस जगह के अंदर लाने और बाहर निकालने के लिए ज़रूरी होती है, जैसा कि समय-समय पर यथासंशोधित "नेशनल भवन कोड" में परिभाषित है।

(45) **"विद्यमान भवन या इस्तेमाल" (Existing Building or Use)** से कोई ऐसा भवन, ढाँचा, या उसका इस्तेमाल अभिप्रेत है, जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई हो या जिसे मंजूर समझा गया हो, और जो इन उप-विधियों के लागू होने से पहले से ही मौजूद हो।

(46) **"निकास" (Exit)** से किसी भवन, मंजिल, या फ़्लोर एरिया से बाहर निकलकर सड़क तक, या किसी अन्य सुरक्षित खुली जगह तक पहुँचने का रास्ता या साधन अभिप्रेत है:

(क) **ऊर्ध्वाधर निकास**: यह दो या अधिक स्तरों के बीच ऊपर या नीचे जाने के लिए प्रयुक्त निकास का साधन है, जिसमें सीढ़ियाँ, रैंप और अग्निरोधक निकास सम्मिलित हैं।

(ख) **क्षैतिज निकास**: यह अग्निरोधी दीवार या दो भवनों को जोड़ने वाले पुल के माध्यम से या उसके चारों ओर बना एक सुरक्षित द्वार है।

(ग) **बाहरी निकास**: यह भवन से सार्वजनिक मार्ग या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले खुले क्षेत्र या सार्वजनिक मार्ग की ओर जाने वाले एक बंद अग्निरोधी मार्ग की ओर जाने वाला निकास है।

(47) **"बाहरी दीवार" (External Wall)** से भवन की बाहरी दीवार अभिप्रेत है जो विभाजन दीवार न हो, भले ही वह किसी अन्य भवन की दीवार से सटी हो, और इसका अर्थ किसी भवन के आंतरिक खुले स्थान से सटी दीवार भी है।

(48) **"फ़र्श" (Floor)** से इमारत में तल का वह निचला भाग अभिप्रेत है जिस पर सामान्यतः कोई व्यक्ति चलता है। जब तक विशेष रूप से उल्लेख न किया गया हो, सामान्य शब्द "फ़र्श" का अर्थ मेज़ानाइन फ़्लोर नहीं होगा। तल का अनुक्रमिक क्रमांकन प्रवेश स्तर के संबंध में उसके क्रम के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। भूतल पर या उससे पूरी तरह ऊपर स्थित तलों के लिए, भवन में सबसे निचला तल जिसमें सड़क/गली से सीधा प्रवेश हो, उसे भूतल कहा जाएगा। भूतल के ऊपर के अन्य तलों को क्रम से तल 1, तल 2 के रूप में गिना जाएगा।

(49) **"फ़्लोर एरिया अनुपात" या "FAR"** से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया और सौ के गुणनफल को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

$$FAR = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

(50) **"फ़्लोर स्पेस इंडेक्स" या "FSI"** से अभिप्रेत है वह भागफल जो सभी तलों के कुल कवर्ड एरिया को प्लॉट के एरिया से भाग देने पर प्राप्त होता है, अर्थात:

$$FSI = \frac{\text{सभी तलों का कुल कवर्ड एरिया}}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

(51) **"फ्लू" (Flue)** से अभिप्रेत है एक सीमित जगह जो किसी ऐसे हीटिंग उपकरण या मशीन के चलने से पैदा होने वाले दहन के किसी भी उत्पाद को बाहर की हवा में पहुँचाने के लिए बनाई गई हो, जिसमें ठोस, तरल या गैसीय ईंधन का उपयोग होता हो।

(52) **"फुटिंग" (Footing)** से नींव के आधार पर बने हुए ऑफसेट हिस्से अभिप्रेत हैं, जो सहारा देने के लिए ज़्यादा जगह (bearing area) देते हैं।

(53) **"नींव" (Foundation)** से संरचना का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो सबसे निचले फ़्लोर के नीचे होता है, जो ऊपरी संरचना (superstructure) को सहारा देता है और ऊपरी संरचना के भार को ज़मीन तक पहुँचाता है।

(54) **"सामने का खुला स्थान / मार्जिन / सेटबैक"** से पहुँच मार्ग/सड़क/गली से सटे भूखंड की सीमा रेखा और भवन रेखा के बीच की दूरी अभिप्रेत है। दो या अधिक पहुँच मार्गों/सड़क/गलियों के मुख वाले भूखंडों के मामले में, भूखंड को ऐसे सभी पहुँच मार्गों/सड़क/गलियों पर सम्मुख माना जाएगा।

(55) **"फ्रंटेज" (Frontage)** से सड़क से सटे किसी स्थल की तरफ का माप अभिप्रेत है।

(56) **"गैलरी"** से अभिप्रेत है एक बीच का तल या प्लेटफॉर्म जो किसी ऑडिटोरियम या हॉल की दीवार से बाहर की ओर निकला होता है, जो अतिरिक्त फ़्लोर या अतिरिक्त बैठने की जगह देता है।

(57) **"निजी गैराज" (Garage Private)** से मोटर कार या अन्य वाहनों की पार्किंग के लिए डिज़ाइन की गई या उपयोग की जाने वाली इमारत अभिप्रेत है।

(58) **"ग्राउंड कवरेज"** से वह भागफल अभिप्रेत है जो प्रतिशत के रूप में प्राप्त होता है, जब भूतल के प्लिंथ एरिया को प्लॉट एरिया से भाग दिया जाता है, अर्थात:

$$\text{ग्राउंड कवरेज} = \frac{\text{भूतल का प्लिंथ एरिया} \times 100}{\text{प्लॉट एरिया}}$$

(59) **"ग्राउंड लेवल"** से साइट की ज़मीन को काटकर या समतल करके तैयार की गई वह अंतिम सतह अभिप्रेत है, जहाँ से इमारत का निर्माण शुरू होता है।

(60) **"ग्रुप हाउसिंग"** से एक से ज़्यादा रहने की इकाई वाला आवास अभिप्रेत है, जहाँ जमीन का स्वामित्व संयुक्त रूप से होता है जैसे कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकारियों, आवास बोर्डों या प्रॉपर्टी डेवलपर्स जैसी सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में। इसका निर्माण एक ही एजेंसी द्वारा किया जाता है, लेकिन इसमें ऐसी प्रॉपर्टी सम्मिलित नहीं हैं जिनका संयुक्त स्वामित्व परिवार के सदस्यों के पास हो।

(61) **"रहने लायक कमरा" (Habitable Room)** से ऐसा कमरा अभिप्रेत है जिसमें एक या ज़्यादा लोग पढ़ाई, रहने, सोने, खाने के लिए रहते हों या जिसे इसलिए डिज़ाइन किया गया हो। यदि रसोई लिविंग रूम का हिस्सा हो तो उसे भी इसमें शामिल किया जाता है, लेकिन इसमें बाथरूम, शौचालय, कपड़े धोने की जगह, खाना परोसने और सामान रखने की पेंट्री, गलियारे, तहखाने, अटारी और दूसरी ऐसी जगहें शामिल नहीं हैं जिनका इस्तेमाल अधिकतर या लंबे समय तक नहीं किया जाता।

(62) **"कमरे की ऊँचाई"** से तैयार फ़र्श की सतह से लेकर तैयार छत/स्लैब की सतह तक मापी गई ऊर्ध्वाधर दूरी अभिप्रेत है।

(63) **"आंतरिक दीवार"** से किसी इमारत के अंदर की सभी विभाजन दीवारें अभिप्रेत हैं, सिवाय उन दीवारों के जो बाहर या अंदर की खुली जगहों से सटी हों। जब आंतरिक दीवारें ईंटों से बनाई जाती हैं, तो वे सही मसाले में कम से कम 115 मिमी ईंटों की होनी चाहिए; दूसरी बिना वजन वाली विभाजन दीवारें भी सही मोटाई की होनी चाहिए।

(64) **"लॉफ़्ट"** से दो मुख्य फ़र्शों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.5 मीटर से ज़्यादा नहीं होती और जिसे सामान रखने के प्रयोजन से बनाया या इस्तेमाल किया जा सकता है।

(65) **"सीमांत दूरी / बगल और पीछे का सीमांत खुला स्थान"** से भवन के भूखंड की सीमा और संबंधित पक्षों पर भवन रेखा के बीच आकाश की ओर खुली छोड़ी जाने वाली न्यूनतम दूरी अभिप्रेत है।

(66) **"चिनाई" (Masonry)** से निर्माण का वह तरीका अभिप्रेत है जिसमें ईंट, पत्थर, टाइल, कंक्रीट ब्लॉक, जिप्सम या इसी तरह की दूसरी निर्माण सामग्री की यूनिट्स या इनके मेल को मसाले में जमाकर, एक-दूसरे से जोड़कर और सेट करके इस्तेमाल किया जाता है।

(67) **"सामग्री में बदलाव" (Material Alteration)** से किसी भी मौजूदा इमारत में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री में किया गया कोई भी बदलाव अभिप्रेत है।

(68) **"मेज़ानाइन फ़्लोर"** से ज़मीन के फ़र्श के ऊपर दो फ़र्शों के स्तरों के बीच का एक बीच का फ़र्श अभिप्रेत है, जिसका कम से कम एक किनारा नीचे के स्थान/फ़र्श का एक अभिन्न अंग होना चाहिए।

(69) **"मुमटी"** से सीढ़ियों और उनकी लैंडिंग के ऊपर छत वाली एक संरचना अभिप्रेत है, जिसे सिर्फ़ सीढ़ियों को मौसम से बचाने के मकसद से बनाया जाता है और यह मनुष्यों के रहने के लिए नहीं होती।

(70) **"अज्वलनशील" (Non-Combustible)** से ऐसी सामग्री अभिप्रेत है जो जलती नहीं है या आग लगने पर उसमें और गर्मी पैदा नहीं होती, जब उसकी ज्वलनशीलता की जाँच अच्छे मानकों के अनुसार की जाती है।

(71) **"अधिभोग" (Occupancy)** से भवन का कार्य या उपयोग अभिप्रेत है।

(72) **"पैरापेट" (Parapet)** से छत या फ़र्श के किनारे बनी एक नीची दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई 1.5 मीटर से अधिक न हो।

(73) **"पार्किंग स्थान"** से एक घिरा हुआ या खुला क्षेत्र अभिप्रेत है, जो वाहन पार्क करने के लिए आकार में पर्याप्त हो, और जिसके साथ एक ड्राइव-वे (वाहन मार्ग) भी हो जो पार्किंग स्थान को किसी सड़क या गली से जोड़ता हो तथा जो वाहनों के प्रवेश और निकास के लिए उपलब्ध कराया गया हो।

(74) **"पार्टीशन"** से एक आंतरिक, भार-रहित (non-load bearing) दीवार अभिप्रेत है, जिसकी ऊँचाई एक मंज़िल या मंजिल के किसी भाग के बराबर हो।

(75) **"पैवेलियन"** से एक लचीला वास्तुशिल्पीय खुला स्थान अभिप्रेत है, जो लोगों को अंदर आने और समय बिताने के लिए आमंत्रित करता है। यह अस्थायी या स्थायी हो सकता है और इसका स्वरूप एवं कार्य बदल सकता है। इसका उपयोग आश्रय स्थल, बैठने की जगह, मिलन स्थल, कैफ़े, थिएटर, या व्याख्यान, आयोजनों, प्रदर्शनी, खेल, नाटक, आराम और काम वगैरह के लिए किया जा सकता है।

(76) **"खंभा" (Pillar)** से लकड़ी, पत्थर, ईंट, आरसीसी या धातु का खंभा अभिप्रेत है और इसमें सभी कॉलम या सीधे खड़े खंभे या सहारे, स्टैंचियन (स्टील के ढांचे) और कॉलम या स्टैंचियन का ऐसा समूह शामिल है जो ठीक से रिवेट, वेल्ड या बोल्ट से एक साथ जोड़ा गया हो।

(77) **"प्लिंथ"** से किसी ढांचे का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो आस-पास की ज़मीन की सतह और ज़मीन के ठीक ऊपर बने फ़र्श की सतह के बीच होता है।

(78) **"पोर्च या पोर्टिको"** से खंभों या किसी और तरह से सहारा दी गई छत वाली जगह अभिप्रेत है, जिसका इस्तेमाल किसी इमारत तक पैदल या गाड़ी से पहुँचने के लिए किया जाता है।

(79) **"सार्वजनिक भवन" (Public Building)** से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसका उपयोग, चाहे सामान्य रूप से हो या कभी-कभी, किसी चर्च, मंदिर, मस्जिद या किसी अन्य सार्वजनिक पूजा स्थल, धर्मशाला, कॉलेज/स्कूल, छात्रावास, थिएटर, सिनेमा, सार्वजनिक संगीत कक्ष, व्याख्यान कक्ष, पुस्तकालय, अनाथालय, या बचाव गृह, या किसी अन्य सार्वजनिक सभा स्थल के रूप में किया जाता है या किया जाना आशयित है।

(80) **"सार्वजनिक गैराज"** से कोई इमारत या उसका कोई हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे निजी गैराज के अलावा किसी और मकसद से बनाया गया हो, जिसे लाभ के लिए चलाया जाता हो, और जिसे मोटर से चलने वाली या दूसरी गाड़ियों की मरम्मत, सर्विसिंग, किराए पर देने, बेचने या रखने के लिए बनाया या इस्तेमाल किया जाता हो।

(81) **"मरम्मत" (Repairs)** का अभिप्राय निम्नलिखित कार्यों से है, जो इन उप-विधियों की आम इमारती ज़रूरतों, ढांचागत मजबूती और आग से सुरक्षा से जुड़े किसी नियम का उल्लंघन न करते हों:

(क) निम्नलिखित का निर्माण, पुनर्निर्माण, जोड़, या बदलाव:

(i) कोई अंदरूनी दीवार (partition wall), जिसमें प्रॉपर्टी का बँटवारा शामिल न हो, या

(ii) तय सेटबैक और ग्राउंड कवरेज एरिया की सीमाओं के अंदर कोई मुंडेर (parapet wall), कंगनी (cornice) या छज्जा। परंतु मुंडेर की कुल ऊँचाई 1.50 मीटर से ज़्यादा न हो और कंगनी या छज्जे की चौड़ाई 0.50 मीटर से ज़्यादा न हो;

(ख) सीढ़ियों की मरम्मत करना;

(ग) सफ़ेदी या पेंट करना;

(घ) पहले से बने फ़र्श की सतह को दोबारा बनाना (Re-flooring);

(ङ) किसी मौजूदा खराब छत की छोटी-मोटी मरम्मत और उसे दोबारा बनाना, किन्तु छत का स्वरूप और आकार न बदला जाए;

(च) किसी भी मंज़िल पर एयर कंडीशनिंग, रोशनी या सजावट के प्रयोजन से फॉल्स सीलिंग लगाना;

(छ) प्लास्टर करना और पैच वर्क (मरम्मत का काम);

(ज) कोई अंदरूनी दरवाज़ा, खिड़की या रोशनदान लगाना या बंद करना, किन्तु वह किसी दूसरी इमारत के दरवाज़े या खिड़की के ठीक सामने न खुलता हो;

(झ) गिरी हुई ईंटों या पत्थरों को बदलना;

(ञ) मौजूदा प्लंबिंग, सैनिटरी और दूसरी ज़रूरी सेवाओं की मरम्मत या उन्हें नया करना;

(ट) बाउंड्री वॉल (चारदीवारी) की मरम्मत करना;

(ठ) एयर कंडीशनर / पानी की टंकी / सोलर प्लांट / सोलर वाटर हीटर वगैरह लगाना।

(82) **"आवासीय इमारत"** से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसे पूरी तरह से मनुष्यों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके हिसाब से ढाला गया हो।

(83) **"आवासीय-सह-व्यावसायिक इमारत"** से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जिसका एक हिस्सा इंसानों के रहने के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो, और बाकी हिस्सा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए इस्तेमाल किया जाता हो, बनाया गया हो या उसके लिए तय किया गया हो।

(84) **"स्वीकृत योजना" (Sanctioned Plan)** से छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 235 के अधीन उप-विधियों और विनियमों के अनुसार किसी भवन के संबंध में प्रस्तुत की गई योजनाओं और विशिष्टताओं का वह समूह अभिप्रेत है, जिसे प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 234/237/238 के अधीन सम्यक रूप से स्वीकृत किया गया हो।

(85) **"सेट बैक लाइन"** से एक ऐसी रेखा अभिप्रेत है जो आम तौर पर सड़क या गली की मध्य रेखा (center line) के समानांतर होती है, और जिसे हर मामले में परिषद द्वारा तय किया जाता है; इस रेखा के आगे सड़क या गली की तरफ कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकता।

(86) **"साइट या प्लॉट"** से जमीन का एक ऐसा टुकड़ा या हिस्सा अभिप्रेत है जो तय सीमाओं के अंदर घिरा हुआ हो।

(87) **"स्मोक पाइप"** से लगभग क्षैतिज स्थिति में लगा एक ऐसा पाइप (flue) अभिप्रेत है जो धातु या किसी अन्य सामग्री से बना होता है, और जिसके जरिए भट्टी से निकलने वाला धुआँ या जलने से पैदा हुई गैसें चिमनी तक पहुँचाई जाती हैं।

(88) **"स्टोर या दुकान"** से कोई भी ऐसा स्टोर या दुकान अभिप्रेत है जहाँ किसी भी व्यक्ति के रहने का आशय न हो।

(89) **"मंज़िल" (Storey)** से इमारत का वह हिस्सा अभिप्रेत है जो किसी भी फ़र्श की सतह और उसके ठीक ऊपर वाले फ़र्श की सतह के बीच आता है; या अगर उसके ऊपर कोई फ़र्श न हो, तो किसी भी फ़र्श और उसके ठीक ऊपर वाली छत के बीच की जगह।

(90) **"सड़क" (Street)** में छावनी के अंदर का कोई भी रास्ता, सड़क, गली, चौक, आंगन, संकरी गली या गुज़रने की जगह शामिल है–चाहे वह मुख्य रास्ता हो या नहीं, और चाहे उस पर कोई निर्माण हुआ हो या नहीं–जिस पर आम लोगों को गुज़रने का अधिकार हो; साथ ही, किसी पुल या कॉज़वे (पुलिया) के ऊपर से गुजरने वाली सड़क या पैदल चलने का रास्ता भी इसमें शामिल है।

(91) **"स्ट्रक्चरल अभियंता"** से एक ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक (graduate) की डिग्री हासिल की हो जो भारत सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित हो या जो 'इंस्टीट्यूशन ऑफ़ इंजीनियर्स (इंडिया)' के सिविल इंजीनियरिंग डिवीज़न का सदस्य हो, और जिसके पास स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग के काम का अनुभव हो, जिसमें स्ट्रक्चरल डिज़ाइन और फ़ील्ड वर्क शामिल हैं।

(92) **"महत्वपूर्ण भाग" (Substantial part)** किसी भवन या भूखंड का वह क्षेत्र होता है जो संबंधित भवन या भूखंड के कुल क्षेत्रफल के 50% से अधिक हो।

(93) **"सन शेड" (Sun shade)** से कोई ढलानदार या क्षैतिज संरचनात्मक उभार (overhang) अभिप्रेत है, जो आमतौर पर किसी बाहरी दीवार पर बने खुलाव (openings) के ऊपर धूप और वर्षा से सुरक्षा प्रदान करने के लिए लगाया जाता है।

(94) **"स्विमिंग पूल"** से तैरने या जल-आधारित मनोरंजन के लिए पानी से भरा एक पूल या कंटेनर अभिप्रेत है। यह ज़मीन के ऊपर या अंदर कंक्रीट, धातु, प्लास्टिक या फ़ाइबरग्लास जैसी सामग्रियों से बनाया जा सकता है।

(95) **"सटा हुआ होना" (To Abut)** से किसी सड़क, गली, खुले स्थान, भवन आदि के बिल्कुल बगल में स्थित होना अभिप्रेत है।

(96) **"निर्माण करना या पुनर्निर्माण करना" (To erect or Re-erect)** से अभिप्रेत है:

(क) किसी भी स्थल पर एक नए भवन का निर्माण करना, चाहे उस पर पहले से कोई निर्माण हुआ हो या नहीं;

(ख) किसी ऐसे भवन का पुनर्निर्माण करना, जिसका कोई भाग गिरा दिया गया हो, जल गया हो, नष्ट हो गया हो, अथवा आँधी, वर्षा, आग, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त हो गया हो; और यह पुनर्निर्माण उसी सीमा तक तथा वैसी ही विशिष्टताओं के अनुसार किया जाए जैसा कि क्षति से पहले विद्यमान था;

(ग) एक प्रकार के उपयोग से दूसरे प्रकार के उपयोग में परिवर्तन;

(घ) बदलाव करना; और

(ङ) एक या अधिक मंज़िलें जोड़ना।

(97) **"कुल फ़्लोर एरिया"** से इमारत की सभी मंज़िलों का क्षेत्रफल अभिप्रेत है, जिसमें रहने लायक जगह, बेसमेंट और मेज़ानाइन फ़्लोर शामिल हैं।

(98) **"यात्रा दूरी" (Travel distance)** से वह दूरी अभिप्रेत है जो किसी व्यक्ति को बाहर निकलने के रास्ते तक पहुँचने के लिए तय करनी पड़ती है।

(99) **"बरामदा"** से एक ढका हुआ क्षेत्र अभिप्रेत है जिसका कम से कम एक तरफ़ बाहर की ओर खुला हो।

(100) **"गोदाम" (Warehouse)** से कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है, जिसका पूरा या बड़ा हिस्सा सामान रखने (चाहे वह बेचने के लिए हो या किसी और ऐसे ही प्रयोजन के लिए) के लिए इस्तेमाल किया जाता हो या इस्तेमाल करने का आशय हो; लेकिन इसमें दुकान से जुड़ा हुआ और दुकान के सही ढंग से चलने के लिए इस्तेमाल होने वाला स्टोररूम शामिल नहीं है।

(101) **"वॉशिंग प्लेटफॉर्म"** से स्कूटर/कार वगैरह धोने और उनकी सर्विसिंग करने के लिए अधिकृत प्लेटफॉर्म अभिप्रेत है।

(102) **"वाटर क्लोजेट" (शौचालय)** से एक ऐसा शौचालय अभिप्रेत है जिसमें पैन को पानी से फ्लश करने की व्यवस्था हो, लेकिन इसमें बाथरूम शामिल नहीं है।

(103) **"जल मार्ग" (Water Course)** से तूफ़ानी पानी ले जाने के लिए बना प्राकृतिक जल मार्ग अभिप्रेत है और इसमें किसी प्राकृतिक जल मार्ग को मोड़कर बनाया गया कृत्रिम मार्ग भी शामिल है:

(i) **मुख्य जल मार्ग**: नदी।

(ii) **लघु जल मार्ग**: नाला।

(104) **"खिड़की"** से बाहर की ओर खुलने वाला कोई ऐसा रास्ता (दरवाजा छोड़कर) अभिप्रेत है जो किसी अंदरूनी जगह को जरूरी प्राकृतिक रोशनी, हवा या दोनों पूरी

तरह या आंशिक रूप से मुहैया कराता हो, और जिसका इस्तेमाल अंदर आने-जाने के रास्ते के तौर पर न किया जाता हो।

(105) **"वर्कशॉप"** से कोई कमरा, कमरों का समूह या इमारत अभिप्रेत है, जिसमें सामान बनाया या मरम्मत किया जाता हो।

(106) इन उप-विधियों में प्रयोग किए गए ऐसे शब्द और वाक्यांश जिनकी परिभाषा यहाँ नहीं दी गई है, किन्तु अधिनियम में दी गई है, उनका वही अर्थ होगा जो अधिनियम में उनका है।

अध्याय 2

भवन योजनाओं की स्वीकृति और संबंधित दस्तावेजों की प्रक्रिया

3. **अपेक्षित भवन स्वीकृति** कोई भी व्यक्ति किसी भी इमारत का निर्माण, पुनर्निर्माण, विस्तार या उसमें कोई बदलाव तब तक नहीं करेगा, और न ही किसी और से करवाएगा, जब तक कि उसने सक्षम प्राधिकारी से उस काम के लिए स्वीकृति न ले ली हो।

4. **भवन स्वीकृति पाने की प्रक्रिया:** (1) कोई भी आवेदक जो किसी इमारत का निर्माण या पुनर्निर्माण करना चाहता है, या किसी इमारत में कोई विस्तार या बदलाव करना चाहता है, उसे e-Chhawani पोर्टल पर अपना पंजीकरण कराना होगा और ऑनलाइन आवेदन करना होगा; आवेदन के साथ सभी ज़रूरी दस्तावेज और योजनाएं (Plans) भी संलग्न करनी होंगी, और यह आवेदन e-Chhawani पोर्टल के ज़रिए छावनी परिषद के पंजीकृत वास्तुकार (Architect) के माध्यम से किया जाएगा:

परंतु किसी भी कारण से, यदि आवेदक के लिए e-Chhawani पोर्टल पर आवेदन करना संभव न हो, तो परिषद आवेदनों को जमा करने के लिए कोई वैकल्पिक प्रक्रिया निर्धारित कर सकेगा।

परंतु यह और कि केन्द्रीय सरकार या महानिदेशक (Director General) समय-समय पर परिषद को इस प्रयोजन के लिए आवेदन जमा करने की रीति के संबंध में दिशानिर्देश जारी कर सकेंगे।

(2) केवल वे व्यक्ति जिनके पास पट्टे (Leased) पर, पुरानी ग्रांट (Old Grant) पर या निजी जमीन पर कानूनी रूप से वैध कब्ज़े का अधिकार (Occupancy Rights) है, वे ही भवन योजना की स्वीकृति के लिए आवेदन करने के पात्र हैं। ऐसे मामलों में जहाँ पट्टे पर दी गई जमीन पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, या पुरानी ग्रांट वाली ज़मीन पर पुरानी ग्रांट की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो, वहाँ परिषद को निर्माण, पुनर्निर्माण, या जोड़/बदलाव के आवेदनों को तब तक अस्वीकार या खारिज करने का अधिकार होगा, जब तक कि पट्टे या पुरानी ग्रांट की शर्तों के उल्लंघन को नियमित या माफ न कर दिया जाए।

(3) जमा किए गए दस्तावेज़ों और योजनाओं की जाँच के बाद, आवेदक को विकास प्रभार (या परिषद द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) के भुगतान के लिए छावनी परिषद से सूचना प्राप्त होती है।

(4) विकास प्रभार (या परिषद द्वारा लगाए गए अन्य प्रभार, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाता हो) जमा करने पर, विहित समय-सीमा के भीतर स्वीकृति प्रदान कर दी जाती है।

5. भवन आवेदन फीस और लागू प्रभार: (1) **भवन आवेदन फीस**: भवन योजना का आवेदन तभी वैध माना जाएगा, जब आवेदक ने परिषद द्वारा निर्धारित आवश्यक भवन आवेदन फीस का भुगतान कर दिया हो।

(2) **विकास प्रभार**: परिषद द्वारा निर्धारित विकास प्रभार, श्रम उपकर (लेबर सेस) और अन्य फीस, आवेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन आवेदन की स्वीकृति जारी करने से पहले ऑनलाइन माध्यम से जमा करने होंगे।

(3) **छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और वर्षा जल संचयन पर विकास प्रभार में प्रोत्साहन**: 400 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले आवासीय, वाणिज्यिक, या किसी भी अन्य भवन के निर्माण के लिए, यदि आवेदक छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन की सुविधा का विकल्प चुनता है, तो उक्त सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के पूरा होने तथा इस आशय के फोटोग्राफ जमा करने के बाद, वह विकास प्रभार की वापसी (रिफंड) का पात्र होगा। विभिन्न श्रेणियों के भवनों के लिए प्रोत्साहन की राशि का निर्धारण परिषद द्वारा एक प्रस्ताव (Resolution) के माध्यम से किया जाएगा।

सारणी: भवनों में छत पर सौर ऊर्जा प्रणाली और/या वर्षा जल संचयन सुविधा के मामले में विकास प्रभार की वापसी (रिफंड) के रूप में प्रोत्साहन

क्र.सं.	**भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)**	**विकास प्रभार में प्रोत्साहन (प्रतिशत में)**
1	50-100	10%
2	101-200	30%
3	201-300	40%
4	301-400	50%

(4) सड़क या अन्य सार्वजनिक जमीन पर निर्माण सामग्री का ढेर लगाना (Stacking) तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि मुख्य अधिशासी अधिकारी से अनुमति न ले ली जाए; यह अनुमति प्रत्येक मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर और अधिनियम

की धारा 257 के अधीन मुख्य अधिशासी अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रभारों के भुगतान पर ही दी जाएगी।

(5) इन भवन उप-विधियों, 2026 के प्रावधान हर समय सैन्य प्रतिष्ठानों से संबंधित भारत सरकार और/या स्थानीय सैन्य प्राधिकारी द्वारा जारी सुरक्षा निर्देशों के अनुरूप और उनके अधीन रहेंगे। आवासीय या वाणिज्यिक भवनों और सड़क/रास्ते के संरेखण में ऐसा कोई भी जोड़, परिवर्तन, नवीनीकरण, पुनर्निर्माण, विस्तार या नया निर्माण जो प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से सैन्य प्रतिष्ठान की सुरक्षा को प्रभावित करता है, के लिए स्टेशन कमांडर से पूर्व स्वीकृति की आवश्यकता होगी, जो मामले-दर-मामले आधार पर दी जाएगी।

(6) जहाँ भी कोई मौजूदा स्वीकृत ढाँचा/भवन मौजूद है जो कवरेज और FAR/FSI आदि से अधिक है, वहाँ इन उप-विधियों के लागू होने से पहले मूल ढाँचे को दी गई स्वीकृति के अनुसार पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी।

6. **आवेदन के समय आवश्यक दस्तावेज़:** भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु आवेदन जमा करते समय, निम्नलिखित दस्तावेज 'ई-छावनी' (e-Chhawani) पोर्टल के माध्यम से ऑनलाइन जमा किए जाएंगे:

(i) स्वामित्व का प्रमाण / HOR / पट्टेदार / उत्तराधिकारी / विधिक अधिकारों से संबंधित दस्तावेज़;

(ii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शपथ पत्र (Affidavit) और क्षतिपूर्ति बंधपत्र (Indemnity Bond);

(iii) पहचान का प्रमाण;

(iv) कोई अन्य दस्तावेज़ जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो (छावनी-विशिष्ट दस्तावेज़)।

7. **योजनाओं की स्वीकृति/अस्वीकृति, वैधता अवधि और पुनर्वेधीकरण प्रक्रिया:** (1) 'ओल्ड ग्रांट' (Old Grant) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना 'ओल्ड ग्रांट' की शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।

(2) पट्टे पर ली गई (Leased) भूमि के मामले में, प्रस्तावित भवन योजना पट्टा धारक के अधिकारों/शर्तों और रक्षा मंत्रालय की भूमि नीतियों के अनुरूप होगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी योजना को स्वीकृत करेगा, यदि वह भवन निम्नलिखित में से किसी का उल्लंघन न करता हो, अर्थात्:-

(i) कि भवन, या भवन के लिए स्थल का उपयोग, या स्थल योजना, भू-तल योजना, ऊर्ध्व-दृश्य (elevation), अनुभाग (section) या विनिर्देशों में शामिल कोई भी विवरण अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए उप-नियमों का उल्लंघन करता हो;

(ii) कि स्वीकृति के लिए दिए गए नोटिस में आवश्यक विवरण शामिल न हों, या वह इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित रीति से तैयार न किया गया हो;

(iii) कि परिषद द्वारा इन उप-नियमों के अधीन मांगी गई कोई भी जानकारी या दस्तावेज़ सम्यक रूप से प्रस्तुत न किए गए हों;

(iv) कि भवन योजना, अधिनियम की धारा 260 के अधीन परिषद द्वारा बनाए गए उप-नियमों, या अधिनियम की धारा 348 के खंड (19) और (20) के अधीन बनाए गए उप-नियमों के अनुरूप न हो;

(v) कि वह भवन रक्षा भूमि पर, या छावनी परिषद में निहित भूमि पर अतिक्रमण की श्रेणी में आता हो;

(vi) कि भवन का स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क से सटा हुआ न हो, और ऐसे भवन तक पहुँचने के लिए उस स्थल से जुड़ा हुआ कोई मार्ग या पगडंडी उस सड़क से न मिलती हो; या

(vii) कि भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण, अधिनियम की धारा 240 के अधीन स्वीकृत किसी भी साधारण स्कीम के अनुरूप न हो;

(viii) जब वह भूमि, जिस पर भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण प्रस्तावित है, सरकार द्वारा परिषद के प्रबंधन को सौंपी गई हो; और यदि वह निर्माण या पुनर्निर्माण, प्रबंधन सौंपने की शर्तों का उल्लंघन करता हो, या परिषद द्वारा उस भूमि के प्रबंधन के संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए किसी भी अनुदेश का उल्लंघन करता हो;

(ix) जब वह जमीन, जिस पर इमारत बनाने या दोबारा बनाने का प्रस्ताव है, सरकार से पट्टे पर नहीं ली गई हो, और यदि ऐसी ज़मीन पर निर्माण का अधिकार, स्वीकृति के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति और सरकार के बीच विवाद में हो;

(x) कि आवासीय प्रयोजन के लिए प्लॉट का न्यूनतम आकार 18.59 वर्ग मीटर से कम न हो; या

(xi) कि यदि प्लॉट का आकार 400 वर्ग मीटर से अधिक हो, तो छत पर सोलर इंस्टॉलेशन और वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting) की व्यवस्था करना अनिवार्य है।

(4) एक बार दी गई स्वीकृति, अधिनियम में यथा उपबंधित अवधि के लिए, स्वीकृति जारी होने की तारीख से वैध रहेगी।

(5) इमारत निर्माण की स्वीकृति को, मूल स्वीकृति की अवधि समाप्त होने के बाद भी, परिषद द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अपेक्षित आवश्यक पुनर्वेधीकरण फीस (revalidation fees) का भुगतान करके पुनर्वेध (revalidate) किया जा सकता है। ऐसे पुनर्वेधीकरण के लिए आवेदन सादे कागज पर, निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ जमा किया जाएगा:

(क) मूल स्वीकृत योजना (plan)।

(ख) पुनर्वेधीकरण फीस, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्णयों और दिशानिर्देशों के आधार पर ली जाएगी।

(ग) निर्माण के समर्थन में दस्तावेज (यदि कोई हों), यह दर्शाते हुए कि निर्माण कार्य स्वीकृति की वैध अवधि के भीतर किया गया है।

(घ) आर्किटेक्ट/अभियंता/पर्यवेक्षक अभियंता और आवेदक की ओर से पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र, जिसमें यह कहा गया हो कि निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार, उनके पर्यवेक्षण में किया जाएगा।

8. **इमारत निर्माण योजना आवेदनों की जांच (SCRUTINY):** एक बार जब योजनाओं की जांच हो जाती है और यदि कोई आपत्तियां होती हैं, तो उन्हें ऑनलाइन माध्यम से सूचित कर दिया जाता है; इसके बाद आवेदक योजना में संशोधन कर सकता है, उठाई गई आपत्तियों का अनुपालन कर सकता है, और सक्षम प्राधिकारी के विचारार्थ इसे पुनः ऑनलाइन जमा कर सकता है।

9. **स्वीकृत इमारत निर्माण योजनाओं को रद्द करना और उप-नियमों का पालन करने की आवेदक की बाध्यता:** (1) सक्षम प्राधिकारी, इन उप-नियमों के प्रावधानों के अधीन जारी की गई किसी भी इमारत निर्माण स्वीकृति को रद्द कर सकता है, यदि आवेदन में (जिसके आधार पर स्वीकृति दी गई थी) कोई झूठा बयान दिया गया हो, या किसी महत्वपूर्ण तथ्य को गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया हो, अथवा तथ्यों को छिपाया गया हो; और ऐसी स्वीकृति के आधार पर किया गया संपूर्ण निर्माण कार्य अनाधिकृत माना जाएगा। इसके अतिरिक्त, स्वीकृत योजना से किसी भी तरह के विचलन (deviation) के मामलों में किए गए सभी या कोई भी कार्य अनाधिकृत निर्माण माने जाएँगे और इसके परिणामस्वरूप दी गई स्वीकृति रद्द कर दी जाएगी।

(2) उपर्युक्त उप-नियम के अधीन निर्माण कार्य के दौरान स्वीकृति रद्द किए जाने की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई भी मुआवजा/क्षतिपूर्ति देय नहीं होगी।

(3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति रद्द करने का ऐसा कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर न दिया गया हो।

10. **कार्य के प्रारंभ और पूर्ण होने की सूचना**: (1) भवन निर्माण की स्वीकृति जारी होने पर, आवेदक उस कार्य को प्रारंभ करेगा जिसके लिए स्वीकृति जारी की गई है। आवेदक, कार्य प्रारंभ करने के अपने आशय के संबंध में बिल्डिंग साइट के लिए परिशिष्ट में दिए गए प्रारूप 'घ' को जमा करके मुख्य अधिशासी अधिकारी को सूचना देगा।

(2) काम पूरा होने पर, आवेदक भवन के काम के पूरा होने की सूचना परिशिष्ट में दिए गए प्रारूप 'ड' के अनुसार, उस आर्किटेक्ट/अभियंता के माध्यम से जमा करेगा जिसने निर्माण की देखरेख की थी; यह सूचना काम पूरा होने की तारीख से तीस (30) दिनों के भीतर जमा की जानी चाहिए।

11. **पूरा होने-सह-अधिभोग प्रमाण पत्र**: काम पूरा होने की सूचना मिलने पर, मुख्य अधिशासी अधिकारी काम का निरीक्षण करेगा और अधिनियम में निर्धारित अवधि के

भीतर, परिशिष्ट में दिए गए प्रारूप च के अनुसार, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा; यदि बिल्डिंग का निर्माण जारी की गई स्वीकृति के अनुरूप किया गया हो।

12. अप्राधिकृत निर्माण का शमन (Composition): (1) छावनी परिषद एक संकल्प पारित करके अप्राधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए जुर्माना/फीस की राशि की गणना हेतु एक सूत्र तय कर सकेगा।

(2) अनाधिकृत निर्माण का ऐसा शमन, छावनी अधिनियम, 2006 के प्रावधानों, उसके अधीन विद्यमान नियमों और इन उप-विधियों में उल्लिखित अन्य निबंधनों के अधीन होगा; इन निबंधनों में एफएसआई, सेट-बैक और ग्राउंड कवरेज शामिल हैं, लेकिन ये इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।

(3) जहाँ तक उन निर्माणों का संबंध है जो इन उप-विधियों की अधिसूचना की तारीख को मौजूद और विद्यमान हैं, और जो बिना स्वीकृति के हैं या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करते हैं (जिसमें विचलन भी शामिल है), आवेदक छावनी परिषद से शमन (Compounding) के लिए आवेदन कर सकते हैं, जिसे छावनी परिषद या जीओसी-इन-चीफ (जैसा भी लागू हो) के विवेक पर, ऐसे आवेदनों को शमन फीस के भुगतान की शर्त पर अनुमति दी जा सकेगी; यह फीस छावनी परिषद या जीओसी-इन-चीफ (जैसा भी लागू हो) द्वारा निर्धारित की जाएगी। यह प्रक्रिया केन्द्रीय सरकार की स्वीकृति के बाद, इन उप-विधियों के अधीन बनाए गए नियमों के अधीन पूरी की जाएगी।

अध्याय 3
ज़ोनिंग

13. ज़ोनिंग: (1) छावनी को दो व्यापक ज़ोन में विभाजित किया जाना चाहिए, अर्थात:

(क) **जोन 1:** इसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्र और नागरिक आबादी वाली सभी निजी स्वामित्व वाली भूमि शामिल होगी। ये आम तौर पर उच्च घनत्व वाले क्षेत्र होते हैं।

(ख) **जोन 2:** अन्य सभी भूमि जो जोन 1 में शामिल नहीं है, लेकिन जिसमें अधिसूचित नागरिक क्षेत्र के बाहर स्थित सभी ओजीबी (पुराने ग्रांट बंगले) और पट्टे (leases) शामिल हैं। यह आम तौर पर कम घनत्व वाला ज़ोन होगा।

(2) ज़ोन-1: इस ज़ोन में वह समस्त भूमि शामिल है, जिसे परिषद द्वारा इस संबंध में पारित प्रस्ताव के अनुसार ज़ोनल प्लान में दर्शाया गया है।

(क) **साइट की अपेक्षा**: जमीन के किसी भी टुकड़े का इस्तेमाल किसी इमारत के निर्माण के लिए साइट के तौर पर तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक सक्षम प्राधिकारी यह न मान ले कि वह साइट अस्वच्छ है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था करना संभव नहीं है।

(ख) **अनुमेय एफएसआई**: भूखंड के आकार के आधार पर, अनुमेय एफएसआई नीचे दी गई सारणी के अनुसार होगी:

सारणी :ज़ोन 1 में एफएसआई

आवासीय

	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	**अधिकतम ग्राउंड कवरेज (%)**	**एफएसआई**
1	100 तक	90%	2.00
2	101-150	90%	1.90
3	151-200	70%	1.75
4	201-300	65%	1.65
5	301-500	60%	1.50
6	501-1000	50%	1.50
7	1000 से अधिक	40%	1.25

वाणिज्यिक

क्र. सं.	**भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)**	**अधिकतम ग्राउंड कवरेज (%)**	**एफएसआई**
1	41.82 तक	80%	1.15
2	41.83 - 104.55	75%	1.15
3	104.56 - 209	65%	1.75
4	210 - 418.20	60%	2.00
5	418.30 से अधिक	50%	3.00

(ग) **आवासीय घनत्व (Tenement Density):** यदि प्लॉट का आकार 50 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 18.59 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती।

(घ) **भवन की ऊँचाई**: ज़ोन 1 में आने वाले भवनों में तलों की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी, जिसे तलों की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापा जाएगा; और सभी प्लॉट श्रेणियों के सभी भवनों की कुल ऊँचाई, जमीन के स्तर से 15 मीटर से अधिक नहीं होगी (इसमें स्टिल्ट फ़्लोर की ऊँचाई भी शामिल है)।

आवासीय: (क) एफएसआई सीमा का पालन किया जाना चाहिए;

(ख) अनुमत ऊँचाई में केवल पैरापेट, पानी की टंकी और मुमटी शामिल नहीं होगी;

(ग) नियमों के अनुसार पार्किंग उद्देश्यों के लिए स्टिल्ट की अनुमति होगी, बशर्ते प्राप्त कुल ऊँचाई अनुमत ऊँचाई के भीतर हो।

वाणिज्यिक: एफएसआई सीमा का पालन हवाई सुरक्षा कोण, अग्निशमन सुरक्षा आवश्यकता, शहरी स्थानीय निकायों के अग्निशमन तैयारी और उपकरणों की स्वीकृति के साथ किया जाना चाहिए।

(ङ) **तलों की अधिकतम अनुमत संख्या**: जोन-1 में सभी श्रेणियों के प्लॉटों में तलों की अधिकतम अनुमत संख्या भूतल + प्रथम तल + द्वितीय तल और स्टिल्ट (यदि स्टिल्ट का उपयोग पार्किंग के लिए किया गया हो) होगी।

(3) ज़ोन-2: इस ज़ोन में वह समस्त भूमि शामिल है, जिसे परिषद द्वारा इस संबंध में पारित प्रस्ताव के माध्यम से ज़ोनल प्लान में दर्शाया गया है।

(क) **साइट संबंधी अपेक्षाएँ**: किसी भी भूमि के टुकड़े का उपयोग भवन निर्माण के लिए साइट के रूप में तब तक नहीं किया जाएगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी यह न मान ले कि वह साइट अस्वच्छ है, या वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है, अथवा वहाँ जल निकासी की उचित व्यवस्था करना संभव नहीं है।

(ख) **अनुमत एफएसआई**: कोई एफएसआई निर्धारित नहीं है। पुरानी ग्रांट/पट्टे वाले बंगलों के नियम/शर्तें इस प्रयोजन के लिए लागू होंगी।

(ग) **आवासीय इकाइयों का घनत्व (TENEMENT DENSITY):** यदि प्लॉट का आकार 50 वर्ग मीटर से अधिक है, तो 18.59 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली कोई भी स्वतंत्र आवासीय इकाई नहीं बनाई जा सकती।

(घ) **भवन की ऊँचाई (BUILDING HEIGHT):** ज़ोन 2 में आने वाले भवनों में फ़र्श की न्यूनतम ऊँचाई 3.04 मीटर होगी; यह माप फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु (यानी स्लैब के निचले हिस्से) तक किया जाएगा। साथ ही, सभी श्रेणी के प्लॉटों में बने सभी भवनों की कुल ऊँचाई, जमीन के स्तर से 8.00 मीटर से अधिक नहीं होगी (इसमें स्टिल्ट फ़्लोर की ऊँचाई भी शामिल है)।

(ङ) **अनुमत मंज़िलों की अधिकतम संख्या (MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE):** जोन-2 में सभी श्रेणी के प्लॉटों में अनुमत मंजिलों की अधिकतम संख्या भूतल होगी।

अध्याय 4
भवन निर्माण से संबंधित विशिष्ट विवरण

14. खुले स्थान / सेट-बैक (OPEN SPACES / SET BACKS): भवन के बाहरी घेरे (building envelope) का निर्धारण निम्नलिखित न्यूनतम स्पष्ट खुले स्थानों और सेट-बैक नियमों के अनुसार किया जाएगा:-

(1) **सामने का सेट-बैक (FRONT SETBACK)**

(क) सड़क या फुटपाथ से सटा हुआ प्रत्येक भवन, अपनी संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा (front property line) से लेकर भवन के सामने वाले घेरे या मुख्य दीवार तक एक 'सामने का सेट-बैक' रखेगा।

(ख) भवन के सामने वाले हिस्से (front elevation) में बनी बाहरी सीढ़ियों को 'सामने के सेट-बैक' की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(ग) सनशेड और बालकनियां संपत्ति की सामने वाली सीमा रेखा के भीतर ही होंगी, या उन्हें 'सामने के सेट-बैक' क्षेत्र के भीतर, अथवा प्लॉट की चारदीवारी के भीतर ही बनाया जाएगा।

(घ) स्कूल भवनों के मामले में, सामने वाली चारदीवारी को 4.0 मीटर पीछे हटाकर बनाया जाएगा, ताकि सेट-बैक क्षेत्र के भीतर ही आगंतुकों की पार्किंग की व्यवस्था की जा सके।

(2) **बगल और पीछे का सेट-बैक (SIDE AND REAR SETBACK)**

(क) प्रत्येक भवन में, इन उप-विधियों में निर्धारित न्यूनतम स्पष्ट 'बगल और पीछे का सेट-बैक' होना अनिवार्य है। इस खुले स्थान में सीढ़ियों, वर्षा जल संचयन (rain water harvesting) के गड्ढों, सेप्टिक टैंक और सोख गड्ढों (soak pit) के अलावा किसी अन्य चीज़ की अनुमति नहीं है; यदि यह खुला स्थान 3.0 मीटर चौड़ा है, तो इसमें वाहनों की पार्किंग की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) इमारत के किनारों और पीछे की तरफ बनी बाहरी सीढ़ियों को सेटबैक की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा और ये सीढ़ियाँ नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगी तथा इन्हें प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही बनाया जाएगा।

(ग) सनशेड और बालकनी प्लॉट की चारदीवारी के अंदर ही होनी चाहिए।

इमारत के आगे, किनारे और पीछे की तरफ खुली जगह छोड़ने के प्रावधान नीचे दी गई सारणी के अनुसार होंगे:

सारणी: न्यूनतम इमारत सेटबैक (आवासीय)

क्र. सं.	**प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)**	**आगे (मीटर में)**	**पीछे (मीटर में)**	**किनारा (Side)**
1	100 तक	1.54	--	भवन की ऊँचाई का 1/5 भाग या 2 मीटर, जो भी अधिक हो
2	101-150	1.80	--	
3	151-200	2.16	--	
4	201-300	3.00	3.00	--
5	301-500	4.60	3.00	--
6	501-1000	6.17	3.00	--
7	1000 से अधिक	6.17	3.00	--

सारणी: न्यूनतम इमारत सेटबैक (वाणिज्यिक)

क्र. सं.	**प्लॉट का आकार (वर्ग मीटर में)**	**आगे (%)**	**पीछे (%)**
1	41.82 तक	20%	--
2	41.83 - 104.55	15%	10%
3	104.56 - 209	15%	20%
4	210 - 418.20	15%	25%
5	418.30 से अधिक	20%	30%

(3) **आंतरिक खुला स्थान - वेंटिलेशन शाफ्ट**: बाथरूम और वॉटर क्लोजेट (शौचालय) की जगहों में हवा के आवागमन (वेंटिलेशन) के लिए, यदि वे इमारत के आगे, किनारे, पीछे या आंतरिक (आंगन) खुली जगहों की तरफ नहीं खुलते हैं, तो उन्हें

वेंटिलेशन शाफ्ट की तरफ खोला जाएगा जिसका आकार नीचे दी गई सारणी में बताए गए मानों से कम नहीं होना चाहिए:

सारणी: वेंटिलेशन शाफ़्ट का न्यूनतम आकार

क्र.सं.	इमारत की ऊँचाई (मीटर में)	शाफ़्ट का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम एक विमा (dimension) मीटर में
1	6.1 तक	1.10	0.90
2	6.1 से 15.00	2.80	1.20

15. पुरातत्व क्षेत्र में स्थित ज़मीनें: पुरातत्व क्षेत्र में आने वाले प्लॉट के लिए, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग से NOC (अनापत्ति प्रमाण पत्र) जमा करना होगा।

16. हवाई अड्डों के आस-पास ऊँचाई पर पाबंदियाँ: हवाई अड्डों के आस-पास बनने वाली इमारतों के लिए, ऐसी इमारत की ज़्यादा से ज़्यादा ऊँचाई का फैसला नागरिक उड्डयन अधिकारियों से सलाह-मशविरा करके किया जाएगा और ऐसे मामलों में, आवेदक को नागरिक उड्डयन अधिकारियों से 'अनापत्ति' (no-objection) लेनी होगी।

17. पार्किंग की जगह: (1) अलग-अलग तरह की इमारतों के लिए पार्किंग का इंतज़ाम 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' (कोड 10.3 भाग 3) द्वारा तय किए गए नियमों के अनुसार होगा, जिसमें समय-समय पर बदलाव होते रहते हैं। इसमें सभी तरह के वाहनों की पार्किंग शामिल है, जैसे कार, स्कूटर, साइकिल, और हल्के व भारी वाणिज्यिक वाहन।

(2) ये पार्किंग नियम भवन प्लान की स्वीकृति के लिए आने वाले सभी नए आवेदनों पर लागू होंगे।

क्र.सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	पार्किंग मानक
1	100 तक	2 दोपहिया वाहन पार्किंग स्थान
2	101-150	1 समकक्ष कार स्थान (ECS)
3	151-200	2 समकक्ष कार स्थान (ECS)
4	201-300	3 समकक्ष कार स्थान (ECS)
5	301-500	3 समकक्ष कार स्थान (ECS)

क्र.सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	पार्किंग मानक
6	501-1000	3 समकक्ष कार स्थान (ECS)
7	1000 वर्ग मीटर से अधिक	3 समकक्ष कार स्थान (ECS)

18. **मुख्य इमारत का प्लिंथ**: इमारत के किसी भी हिस्से का प्लिंथ आस-पास के ज़मीन के लेवल के हिसाब से इस तरह बनाया जाएगा कि साइट से पानी की निकासी ठीक से हो सके, लेकिन इसकी ऊँचाई 0.45 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

19. **अंदरूनी आँगन का प्लिंथ:** हर अंदरूनी आँगन को आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.15 मीटर ऊँचा बनाया जाएगा और वहाँ से पानी की निकासी का भी उचित इंतज़ाम होगा।

20. **निवास योग्य कमरों का साइज़:** (1) किसी भी निवास योग्य कमरे का क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।

(2) निवास योग्य कमरे की कम से कम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।

(3) दो कमरों वाले घर में, एक कमरा कम से कम 9.5 वर्ग मीटर का और दूसरा 7.5 वर्ग मीटर का होगा, जिसकी कम से कम चौड़ाई 2.1 मीटर हो।

21. **निवास योग्य कमरे की ऊँचाई:** (1) मानव निवास के लिए बने सभी कमरों की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (अर्थात् स्लैब के निचले भाग तक) मापने पर, 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) केंद्रीय रूप से वातानुकूलित (सेंट्रली एयर कंडीशन्ड) भवन के मामले में, निवास योग्य कमरे की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से लेकर एयर कंडीशनिंग डक्ट/नलिका या फॉल्स सीलिंग के सबसे निचले बिंदु तक मापने पर, 2.4 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) ढलान वाली छत (pitched roof) के मामले में, कमरों की औसत ऊँचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होगी। बीम, फोल्डेड प्लेट्स या छज्जे (eaves) के नीचे सिर के लिए न्यूनतम खाली जगह (clear headroom) 2.4 मीटर होगी।

22. **बाथरूम और वॉटर-क्लोज़ेट (संयुक्त):** (1) **आकार**: बाथरूम का न्यूनतम आकार 1.80 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। वॉटर क्लोजेट का न्यूनतम आकार 1.10 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। संयुक्त बाथरूम और वॉटर-क्लोजेट का न्यूनतम आकार 2.8 वर्ग मीटर होगा, और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी।

(2) **ऊँचाई**: बाथरूम या वॉटर-क्लोज़ेट की ऊँचाई, फ़र्श की सतह से लेकर छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापने पर, 2.1 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) **अन्य अपेक्षाएँ**: बाथरूम या वॉटर क्लोज़ेट में निम्नलिखित बातें होंगी:

(क) यह इस तरह स्थित हो कि इसकी कम से कम एक दीवार बाहर की हवा की ओर खुलती हो, और इसमें रोशनदान या खिड़की के रूप में कम से कम 0.50 वर्ग मीटर का एक खुला हिस्सा हो;

(ख) यह किसी अन्य वॉटर क्लोजेट, बाथरूम, धुलाई क्षेत्र या छत के अलावा किसी अन्य कमरे के ठीक नीचे या ऊपर नहीं होना चाहिए, जब तक कि इसका फ़र्श वाटरटाइट (जल-रोधी) न हो;

(ग) इसमें प्लेटफ़ॉर्म और/या सीट वाटरटाइट और पानी न सोखने वाली सामग्री से बनी हो;

(घ) यह ऐसी दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होना चाहिए जिनकी सतह, फ़र्श के स्तर से कम से कम 1.50 मीटर की ऊँचाई तक, चिकनी और पानी न सोखने वाली सामग्री से फ़िनिश की गई हो;

(ङ) इसमें पानी न सोखने वाली फ़र्श की फ़िनिश होनी चाहिए, जिसमें फ़र्श की सतह उचित ढलान के साथ नाली की ओर झुकी हुई हो, न कि किसी अन्य रहने लायक कमरे की ओर।

(4) जिस कमरे में वॉटर क्लोजेट लगा हो, उस कमरे का उपयोग शौचालय (lavatory) के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा; साथ ही, ऐसा कोई भी कमरा किसी दरवाजे, खिड़की या अन्य खुले हिस्से के माध्यम से सीधे रसोई या खाना पकाने की जगह में नहीं खुलेगा। जिस भी कमरे में वॉटर क्लोजेट (शौचालय) हो, उसके दरवाजे से उसका प्रवेश द्वार पूरी तरह से बंद होगा।

23. रसोईघर (KITCHEN): (1) **आकार**: रसोईघर का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.50 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.50 मीटर होगी। जिस रसोईघर का उपयोग भोजन कक्ष (डाइनिंग रूम) के रूप में भी किया जाना हो, उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.50 वर्ग मीटर होगा और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 2.40 मीटर होगी।

(2) **ऊंचाई**: रसोईघर की ऊंचाई, जो फ़र्श की सतह से छत के सबसे निचले बिंदु तक (यानी स्लैब के निचले हिस्से तक) मापी जाती है, 2.75 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) **अन्य आवश्यकताएं**: रसोईघर के रूप में उपयोग किए जाने वाले किसी भी कमरे में निम्नलिखित विशेषताएं होंगी:

(क) ऊंचाई 2.75 मीटर से कम न हो;

(ख) एक खिड़की हो, जिसका आकार उप-नियम संख्या 31(4) के अनुसार हो और जो सीधे किसी आंतरिक या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलती हो, न कि किसी शाफ्ट (shaft) की ओर;

(ग) यदि पेंट्री में अलग से व्यवस्था न की गई हो, तो रसोई के बर्तन धोने की सुविधा होगी, जिसका निकास सीधे या सिंक के माध्यम से, जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप (waste pipe) से जुड़ा हो;

(घ) कमरा दीवारों/विभाजकों (partitions) से घिरा होगा, जिनकी सतह फ़र्श के स्तर से कम से कम 1.50 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य (impervious) सामग्री से तैयार की गई हो;

(ङ) फ़र्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फ़र्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगी, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

24. पेंट्री (PANTRIES): पेंट्री में निम्नलिखित विशेषताएं होंगी:

(1) फ़र्श का क्षेत्रफल 3.00 वर्ग मीटर से कम न हो और उसकी एक तरफ की न्यूनतम चौड़ाई 1.40 मीटर हो;

(2) रसोई के बर्तन धोने के लिए एक सिंक हो, जिसका निकास जालीदार और ट्रैप वाले कनेक्शन द्वारा अपशिष्ट पाइप से जुड़ा हो;

(3) कमरा दीवारों/विभाजकों से घिरा होगा, जिनकी सतह फ़र्श के स्तर से कम से कम 1.50 मीटर की ऊंचाई तक चिकनी और जल-अभेद्य सामग्री से तैयार की गई हो;

(4) फ़र्श की सतह जल-अभेद्य होगी, और फ़र्श का ढलान उचित ग्रेड के साथ नाली की ओर होगी, न कि किसी अन्य रहने योग्य कमरे की ओर।

25. लॉफ़्ट: (1) लॉफ़्ट की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी और लॉफ़्ट केवल गलियारों और रास्तों के ऊपर ही बनाया जा सकता है।

(2) लॉफ़्ट के नीचे की खाली जगह (headroom) 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) जब किसी वाणिज्यिक भवन में लॉफ़्ट बनाया जाता है, तो वह प्रवेश द्वार से 2.0 मीटर की दूरी पर स्थित होगा।

26. मेज़ानाइन फ़्लोर: (1) **आकार**: मेज़ानाइन को रिहायशी इमारतों में स्वीकृति नहीं दी जाएगी। जब वाणिज्यिक भवनों में मेज़ानाइन बनाया जाता है, तो मेज़ानाइन फ़्लोर का कुल क्षेत्रफल उस मंजिल के बने हुए क्षेत्रफल (built-up area) के 33.33 प्रतिशत से ज्यादा नहीं होगा।

(2) **ऊँचाई**: मेज़ानाइन फ़्लोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.20 मीटर होगी। मेज़ानाइन फ़्लोर के नीचे की खाली जगह (headroom) 2.20 मीटर से कम नहीं होगी।

(3) **अन्य अपेक्षाएँ**: मेज़ानाइन फ़्लोर को किसी कमरे या हिस्से के ऊपर स्वीकृति दी जा सकती है, परंतु:

(क) मेज़ानाइन फ़्लोर में, कमरे और किसी भी प्रयोजन से बंद छत और दीवारों के साथ बनाई गई कोई भी बनावट एफएसआई में शामिल की जाएगी; लेकिन अगर मेज़ानाइन फ़्लोर अंदरूनी सजावट और अन्य रास्तों के प्रयोजन से, उचित रेलिंग के साथ बनाया गया है, तो उसे एफएसआई में नहीं गिना जाएगा।

(ख) अगर मेज़ानाइन फ़्लोर का आकार 9.5 वर्ग मीटर या उससे ज़्यादा है, रोशनी और हवा के आने-जाने के मामले में, यह लिविंग रूम के स्टैंडर्ड के हिसाब से होगी।

(ग) इसे इस तरह बनाया जाना चाहिए कि किसी भी हाल में इसके ऊपर और नीचे की जगह में हवा के आने-जाने में कोई रुकावट न आए;

(घ) इस तरह के मेज़ानाइन फ़्लोर या उसके किसी भी हिस्से का इस्तेमाल किचन के तौर पर नहीं किया जाएगा।

(ङ) किसी भी हाल में मेज़ानाइन फ़्लोर को इस तरह बंद नहीं किया जाएगा कि वह बिना हवा वाले कमरों में बदल जाए।

27. गैराज: (1) **निजी गैराज**: रिहायशी इमारत में एक निजी गैराज का साइज़ 3.0 मीटर x 6.0 मीटर से कम नहीं होगा। अगर गैराज साइड में खुली जगह में बना है, तो उसे मुख्य इमारत से 2.0 मीटर के दायरे में नहीं बनाया जाएगा।

(2) **वाणिज्यिक/सार्वजनिक गैराज**: एक सार्वजनिक गैराज का साइज़ पार्क किए जाने वाले वाहनों की संख्या के आधार पर तय किया जाएगा और पार्किंग के लिए कम से कम जगह उतनी होनी चाहिए जितनी कि उप-विधि संख्या 17 में बताई गई है।

(3) **ऊंचाई**: गैराज और पार्किंग एरिया में सिर के ऊपर की ज़्यादा से ज़्यादा जगह (हेडरूम) 4.0 मीटर होगी।

(4) ज़मीन के लेवल पर बने गैराज का प्लिंथ आस-पास की ज़मीन के लेवल से कम से कम 0.15 मीटर ऊपर होगा।

(5) गैराज को उस सड़क/गली की भवन लाइन से पीछे की ओर बनाया जाएगा जिससे प्लॉट जुड़ा हुआ है, और इसे इस तरह नहीं बनाया जाएगा कि इससे इमारत में आने-जाने के रास्तों में कोई रुकावट आए।

(6) **कोने वाली जगह**: जब कोई जगह दो सड़कों से जुड़ी हो, तो उसका सामने वाला हिस्सा (फ्रंटेज) उस सड़क की तरफ माना जाएगा जिसकी चौड़ाई ज़्यादा हो। अगर दोनों सड़कों की चौड़ाई एक जैसी हो, तो जगह की ज्यादा गहराई के आधार पर सामने वाला हिस्सा और खुली जगह तय की जाएगी। ऐसे मामलों में, अगर खुली जगह में गैराज बनाया जाता है, तो उसे दोनों सड़कों के मिलने वाली जगह (इंटरसेक्शन पॉइंट) के ठीक विपरीत दिशा में बनाया जाएगा।

28. छत: (1) किसी भी इमारत की छत को इस तरह बनाया या तैयार किया जाएगा कि बारिश का पानी आसानी से बह जाए; इसके लिए सही साइज़ के पर्याप्त रेन वॉटर पाइप लगाए जाएंगे। जब भी जरूरत हो, इन पाइपों को इस तरह जोड़ा और लगाया जाएगा कि बारिश का पानी इमारत से बाहर निकल जाए और इमारत की दीवारों या नींव के किसी भी हिस्से को, या आस-पास की किसी दूसरी इमारत को कोई नुकसान न पहुंचाए।

(2) प्लॉट पर छतों और खुले इलाकों से बारिश का पानी, रिचार्ज पिट और दूसरे साधनों से इकट्ठा किया जाएगा | इस बारे में, नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया के

पार्ट 9 प्लंबिंग सर्विसेज सेक्शन 1: वॉटर सप्लाई, ड्रेनेज और सैनिटेशन का ज़िक्र किया जा सकता है, जिसमें समय-समय पर बदलाव किए गए हैं।

(3) बारिश के पानी के पाइप बिल्डिंग की दीवारों के बाहर लगाए जाएंगे, या दीवारों में बनी जगहों या खांचों में, या किसी ऐसे दूसरे तरीके से लगाए जाएंगे जिसे सक्षम प्राधिकारी स्वीकृति दे।

(4) बिल्डिंग की छत को बांटा नहीं जाएगा और उस तक पहुंचने का रास्ता सभी के लिए एक ही होगा।

29. बेसमेंट: (1) बेसमेंट तय सेटबैक और तय बिल्डिंग लाइनों के अंदर बनाए जा सकते हैं, और ग्राउंड फ़्लोर पर ज़्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाए जा सकते हैं।

(2) बेसमेंट का इस्तेमाल रहने के प्रयोजन से नहीं किया जाएगा; इसे बिल्डिंग के दायरे के अंदर बनाया जाएगा, फ़्लोर 1 (एंट्रेंस फ़्लोर) पर ज्यादा से ज़्यादा कवरेज की शर्त के साथ बनाया जाएगा, और इसका इस्तेमाल सिर्फ़ निम्नलिखित चीज़ों के लिए किया जाएगा:

(क) घर का सामान या दूसरी चीजें रखने के लिए (ज्वलनशील चीज़ों को छोड़कर);

(ख) स्ट्रांग रूम, बैंक के तहखाने वगैरह;

(ग) एयर-कंडीशनिंग के उपकरण और भवन की सेवाओं और सुविधाओं के लिए इस्तेमाल होने वाली दूसरी मशीनें;

(घ) गाड़ियां पार्क करने की जगह।

(3) बेसमेंट के लिए निम्नलिखित अपेक्षाएं होंगी, अर्थात:

(क) हर बेसमेंट की ऊंचाई, हर हिस्से में, फ़्लोर से लेकर स्लैब या छत के नीचे तक कम से कम 2.4 मीटर होगी।

(ख) बेसमेंट में हवा आने-जाने का सही इंतज़ाम होगा। हवा आने-जाने के मानक वही होंगे जो नियमों के हिसाब से किसी खास तरह के इस्तेमाल के लिए ज़रूरी हैं। अगर कोई कमी हो, तो उसे ब्लोअर या एग्जॉस्ट फ़ैन लगाकर पूरा किया जा सकता है; इसके लिए हर 50 वर्ग मीटर फ़्लोर एरिया के लिए एक एग्जॉस्ट फ़ैन लगाया जाएगा।

(ग) किसी भी बेसमेंट की छत की कम से कम ऊंचाई, आस-पास की ज़मीन के औसत लेवल से 2.40 मीटर ऊपर और ज़्यादा से ज़्यादा 2.75 मीटर ऊपर होगी।

(घ) सही इंतज़ाम किया जाएगा ताकि ज़मीन की सतह का पानी या ड्रेनेज का पानी बेसमेंट में न घुसे।

(ङ) बेसमेंट को हिस्सों में बांटा नहीं जाएगा।

(च) आग से बचाव के लिए पर्याप्त सुरक्षा व्यवस्था की जाएगी। बेसमेंट और उसके ऊपर की मंजिलों को अलग करने वाली छतें R.C.C. जैसी सामग्री

से, या ऐसी सामग्री से बनाई जाएंगी जो कम से कम दो घंटे तक आग का सामना कर सके।

(छ) जहाँ अपार्टमेंट हाउस (आवासीय फ्लैट) और होटलों में बेसमेंट को स्वीकृति दी जाती है, वहाँ आवेदक/कब्जेदार प्रवेश द्वार पर बेसमेंट का नक्शा प्रदर्शित करेगा। बेसमेंट की छत में थिम्बल्स (thimbles) लगाए जाएंगे और नक्शे पर उनकी स्थिति स्पष्ट रूप से दर्शाई जाएगी। बेसमेंट के हर 30 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या उसके किसी भाग के लिए एक अग्निशामक यंत्र (fire extinguisher) उपलब्ध कराया जाएगा।

(ज) बेसमेंट की दीवारें और फर्श जल-रोधक (water-tight) होंगे और उन्हें इस तरह से डिज़ाइन किया जाएगा कि आस-पास की मिट्टी की नमी का, यदि कोई हो, प्रभाव ध्यान में रखा जाता है और नमी से बचाने के लिए उचित उपचार किया जाता है।

(झ) यदि वायुमंडलीय पानी बेसमेंट में रिसता है, तो उसे बाहर निकालने के लिए आवश्यक व्यवस्था की जाएगी।

(ञ) बेसमेंट में किचन, बाथरूम और शौचालय (वॉटर क्लोज़ेट) तब तक मंजूर नहीं किए जाएँगे, जब तक कि सीवर का लेवल इसकी अनुमति न दे और सीवेज के वापस आने या बाढ़ जैसी स्थिति का कोई खतरा न हो। यदि मंजूर किए जाते हैं, तो उन्हें बेसमेंट की बाहरी दीवारों के साथ बनाया जाएगा (जो इमारत की भी बाहरी दीवारें होंगी) और उनमें रोशनी और हवा आने की उचित व्यवस्था होगी। ऐसे किचन और बाथरूम का क्षेत्रफल एफएसआई (फ्लोर स्पेस इंडेक्स) में गिना जाएगा। बेसमेंट में बनाए गए केवल 01 शौचालय को ही एफएसआई की गणना से बाहर रखा जाएगा।

(ट) यदि बेसमेंट में किचन मंजूर किया जाता है, तो उसमें केवल इलेक्ट्रिक ओवन, स्टोव या गैस का ही इस्तेमाल किया जाएगा। उसमें कोयला या जलाऊ लकड़ी का इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।

(ठ) बेसमेंट में आने-जाने का रास्ता मुख्य और वैकल्पिक सीढ़ियों से अलग होगा, जिनका इस्तेमाल ऊपरी मंज़िलों पर आने-जाने के लिए किया जाता है। यदि सीढ़ियाँ लगातार ऊपर तक जाती हैं, तो उन्हें बंद (enclosed) प्रकार का बनाया जाएगा, ताकि वे बेसमेंट और ऊपरी मंज़िलों के बीच आग से बचाव का काम कर सकें। यदि खुले रैंप इमारत की सीमा (building line) के भीतर बनाए जाते हैं, तो उन्हें मंजूर किया जा सकता है, परंतु वहाँ पानी की निकासी की उचित व्यवस्था हो।

(ड) ऑफिस और कमर्शियल (व्यावसायिक) इस्तेमाल वाले बेसमेंट के मामले में, 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' में बताए गए नियमों के अनुसार,

बाहर निकलने और अंदर आने के लिए पर्याप्त संख्या में रास्ते उपलब्ध कराए जाएँगे।

30. चिमनियाँ (CHIMNEYS): (1) जहाँ भी चिमनियाँ बनाई जाएँगी, वे I.S. 1645-1960 (इमारतों में आग से सुरक्षा के लिए भारतीय मानक संहिता - चिमनियाँ, फ़्लू, फ़्लू पाइप और भट्ठियाँ) की अपेक्षाओं के अनुरूप होंगी।

(2) चिमनियाँ छत के ऊपरी हिस्से से कम से कम 0.90 मीटर ऊपर बनाई जाएँगी; साथ ही, चिमनी का ऊपरी सिरा आस-पास की मुंडेर (parapet) की दीवारों के ऊपरी सिरे से नीचे नहीं होगा। ढलान वाली छत के मामले में, चिमनी का ऊपरी सिरा छत की उस मेड़ (ridge) से कम से कम 0.60 मीटर ऊपर होगा, जहाँ से चिमनी छत को पार करके बाहर निकलती है।

31. कमरों की रोशनी और वेंटिलेशन: (1) इंसानों के रहने के लिए बनाए गए एक या ज़्यादा कमरों का पूरा या कुछ हिस्सा, जो सामने, पीछे या बगल की खुली जगहों से सटा हुआ न हो, वह एक अंदरूनी खुली जगह से सटा होना चाहिए। इस खुली जगह की कम से कम चौड़ाई सभी दिशाओं में 3.00 मीटर होनी चाहिए, उन इमारतों के मामले में जिनकी ऊंचाई 10.00 मीटर से ज़्यादा नहीं है। साथ ही, यह शर्त भी लागू होगी कि 10.00 मीटर से ज़्यादा ऊंचाई होने पर, हर 1 मीटर या उसके किसी हिस्से की अतिरिक्त ऊंचाई के लिए इस खुली जगह की चौड़ाई में 0.30 मीटर की बढ़ोतरी की जाएगी। तथापि, जिन इमारतों में पहले से ही 3.00 मीटर की खुली जगह मौजूद है, वहाँ ऊपरी मंजिल पर नए निर्माण के लिए भी आधार वाली खुली जगह को सुनिश्चित किया जाएगा और वह अनिवार्य खुली जगह के तौर पर बनी रहेगी।

(2) जहाँ रोशनी और वेंटिलेशन की जरूरतें दिन की रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन से पूरी नहीं होतीं, वहाँ इन्हें कृत्रिम रोशनी और यांत्रिक वेंटिलेशन के ज़रिए सुनिश्चित किया जाएगा। यह व्यवस्था 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' के भाग VIII बिल्डिंग सर्विसेज, अनुभाग 1 - रोशनी और प्राकृतिक वेंटिलेशन के प्रावधानों के अनुसार होगी।

(3) रहने लायक कमरे में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों (glazing) को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल कमरे के फ़र्श के क्षेत्रफल के 1/8वें (12.5%) भाग से कम नहीं होगा।

(4) रसोईघर में दरवाज़ों और फिक्स्ड शीशों को छोड़कर, लेकिन फ्रेम को शामिल करते हुए, खुलने वाली जगहों का कुल क्षेत्रफल रसोईघर के फ़र्श के क्षेत्रफल के 1/6वें (16.66%) भाग से कम नहीं होगा।

(5) कमरे के किसी भी हिस्से को तब तक रोशन नहीं माना जाएगा, जब तक कि वह उस हिस्से की रोशनी के लिए तय की गई खुली जगह (opening) से 7.50 मीटर से ज़्यादा दूर न हो।

(6) लॉज और होटलों में, जहाँ कमरों से जुड़े ऐसे शौचालय (attached toilets) होते हैं जिनकी दीवारें किसी बाहरी दीवार से नहीं सटी होतीं, वहाँ यांत्रिक वेंटिलेशन प्रणाली (mechanical ventilation system) लगाई जाएगी। यह प्रणाली 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया, 2016' के भाग VIII के प्रावधानों के अनुसार होनी चाहिए।

32. पैरापेट: छत की टेरेस, बालकनी आदि के किनारों पर बनाई गई पैरापेट दीवारें और हैंड रेल -1.00 मीटर से कम और 1.50 मीटर से ज्यादा ऊँची नहीं होगी। यह तय ऊँचाई तब लागू नहीं होगी, जब छत की टेरेस तक सीढ़ियों से पहुँचा न जा सके।

33. बाउंड्री वॉल: मुख्य अधिशासी अधिकारी की अनुमति के बिना, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 261 के अधीन, छावनी में किसी भी जमीन पर बाउंड्री वॉल, हेज या बाड़ नहीं बनाई जाएगी; और बाउंड्री वॉल की अधिकतम ऊँचाई सड़क के सेंटरलाइन से 2.50 मीटर से ज्यादा नहीं होगी।

34. निकास अपेक्षाएँ: (1) **सामान्य अपेक्षाएँ**:

(क) इंसानों के रहने के लिए बनी हर इमारत में निकलने के लिए अनेक निकास होंगे, ताकि आग लगने या किसी दूसरी आपात स्थिति में वहाँ रहने वाले लोग सुरक्षित रूप से बाहर निकल सकें।

(ख) हर इमारत में, निकलने के रास्ते इस हिस्से में बताई गई कम से कम ज़रूरतों को पूरा करेंगे; सिवाय उन रास्तों के, जो आम लोगों के इस्तेमाल के लिए नहीं हैं।

(ग) निकलने के सभी रास्ते रुकावटों से पूरी तरह मुक्त होंगे।

(घ) किसी भी इमारत में इस तरह का कोई बदलाव नहीं किया जाएगा जिससे निकास (exits) की संख्या, चौड़ाई या सुरक्षा, ज़रूरी स्तर से कम हो जाए।

(ङ) निकास साफ़ दिखाई देने चाहिए और निकास तक पहुँचने के रास्ते साफ़ तौर पर चिह्नित और साइनेज से युक्त होंगे, ताकि संबंधित मंजिल पर मौजूद लोगों को सही दिशा मिल सके।

(च) निकास के सभी रास्ते ठीक से रोशन होंगे।

(छ) निकास के पास लगाए गए आग बुझाने के उपकरण सही जगह पर होंगे और साफ़ तौर पर चिह्नित होंगे, लेकिन निकास के रास्ते में रुकावट नहीं डालने चाहिए।

(ज) जहाँ भी अपेक्षित हो, अलार्म डिवाइस लगाए जाएंगे ताकि संबंधित लोगों को निकास के जरिए तुरंत बाहर निकाला जा सके।

(झ) सभी निकासों से इमारत के बाहर या किसी ऐसी बाहरी खुली जगह तक पहुँचने का लगातार रास्ता मिलना चाहिए जो किसी सड़क से जुड़ती हो।

(ञ) निकासों की व्यवस्था इस तरह होगी कि उन तक पहुँचने के लिए किसी दूसरी इस्तेमाल हो रही जगह (occupied unit) से होकर न गुजरना पड़े, सिवाय रिहायशी इमारतों के मामले में।

(2) **निकास के प्रकार**: (क) निकास या तो क्षैतिज (horizontal) प्रकार के होंगे या ऊर्ध्वाधर (vertical) प्रकार के। निकास एक दरवाज़ा, गलियारा, रास्ता, रैंप, अंदरूनी सीढ़ी या बाहरी सीढ़ी हो सकता है, जो किसी अंदरूनी या बाहरी खुली जगह, बनामदे और/या छत तक जाता हो, जहाँ से सड़क या इमारत की छत तक पहुँचा जा सके।

(ख) निकास में एक क्षैतिज निकास भी शामिल हो सकता है जो उसी स्तर पर किसी बगल वाली इमारत तक जाता हो; और

(ग) लिफ्ट, एस्केलेटर और घूमने वाले दरवाज़ों को निकास नहीं माना जाएगा।

(3) **निकासों की संख्या और आकार**: विभिन्न निकासों की आवश्यक संख्या और आकार प्रदान किए जाएंगे, हर कमरे, क्षेत्र और मंजिल में जनसंख्या, निकास की क्षमता, यात्रा की दूरी और भवन की ऊँचाई के आधार पर।

(क) **निकासों की व्यवस्था**: निकासों को इस तरह से लगाया जाएगा कि मंजिल पर तय की जाने वाली दूरी रिहायशी, शैक्षिक, संस्थागत और खतरनाक जगहों के लिए 22.50 मीटर से ज्यादा न हो, और सभा, व्यापार, वाणिज्यिक, औद्योगिक और भंडारण वाली जगहों के लिए 30.00 मीटर से ज़्यादा न हो। जब भी किसी इमारत की किसी मंज़िल के लिए एक से ज्यादा निकास की जरूरत हो, तो निकासों को एक-दूसरे से जितना हो सके, उतनी दूरी पर लगाया जाएगा। सभी निकासों तक हर मंजिल के पूरे क्षेत्र से पहुँचा जा सकना चाहिए। किसी दूरस्थ बिंदु से निकास तक की यात्रा दूरी ऊपर बताई गई दूरी के आधे से ज्यादा नहीं होनी चाहिए, सिवाय संस्थागत उपयोग के मामलों के, जहाँ यह 6.00 मीटर से ज़्यादा नहीं होनी चाहिए।

(ख) **अधिभोगी भार**: कमरों और फ़र्श के क्षेत्रों में लोगों की संख्या की गणना 'नेशनल बिल्डिंग कोड' (राष्ट्रीय भवन संहिता) समय-समय पर संशोधित में दिए गए अधिभोगी भार के आधार पर की जाएगी।

(ग) **निकासों की क्षमता**: निकासों (दरवाजों और सीढ़ियों) की क्षमता 'नेशनल बिल्डिंग कोड' के अनुसार होगी।

(4) **दरवाजे**: (क) हर निकास दरवाज़ा एक बंद सीढ़ी, एक क्षैतिज निकास, या एक गलियारे या मार्ग में खुलेगा, जो बाहर निकलने का एक निरंतर और सुरक्षित साधन प्रदान करता हो।

(ख) किसी भी निकास दरवाजे की चौड़ाई 1.00 मीटर से कम नहीं होगी। दरवाज़ों की ऊँचाई 2.00 मीटर से कम नहीं होगी। बाथरूम, शौचालय, स्टोर आदि के दरवाज़ों की चौड़ाई 0.75 मीटर से कम नहीं होगी।

(ग) निकास दरवाजे बाहर की ओर खुलेंगे, अर्थात कमरे से दूर; लेकिन वे किसी भी निकास मार्ग में बाधा नहीं डालने चाहिए। कोई भी दरवाज़ा, जब खोला जाए, तो वह सीढ़ी या लैंडिंग की आवश्यक चौड़ाई को 0.90 मीटर से कम नहीं करेगा। ऊपर उठने वाले या सरकने वाले दरवाज़े नहीं लगाए जाएंगे।

(घ) निकास दरवाज़ा सीधे सीढ़ियों के ऊपर नहीं खुलेगा। सीढ़ी में हर दरवाज़े पर, दरवाजे की चौड़ाई के बराबर कम से कम एक लैंडिंग (चबूतरा) प्रदान की जाएगी। लैंडिंग का स्तर उस फर्श के स्तर के समान होगा जिसकी वह सेवा करता है।

(ङ) निकास दरवाज़े उस तरफ़ से बिना किसी चाबी के खोले जा सकने चाहिए जिस तरफ़ से उनका उपयोग किया जाता है।

(च) घूमने वाले दरवाज़ों (Revolving doors) की अनुमति नहीं होगी।

(5) **सीढ़ियाँ**: (क) सभा, व्यावसायिक, शैक्षिक, खतरनाक, औद्योगिक, व्यापारिक, बहुमंज़िला और सार्वजनिक भवनों के लिए, कम से कम दो सीढ़ियाँ होनी चाहिए; इनमें से एक सीढ़ी बंद होनी चाहिए और दूसरी सीढ़ी भवन की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए, तथा वह सीधे बाहर की ओर, भवन के अंदर के खुले स्थान की ओर, या सुरक्षा के लिए किसी अन्य खुले स्थान की ओर खुलनी चाहिए। शैक्षिक, व्यावसायिक या आवासीय इमारतों के लिए एक ही सीढ़ी स्वीकार की जा सकती है, परंतु फ़्लोर एरिया 300 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो, इमारत की ऊँचाई 18 मीटर से ज़्यादा न हो, और अन्य सभी शर्तें पूरी होती हों। ऐसे मामलों में, यह एक ही सीढ़ी इमारत की बाहरी दीवार पर होनी चाहिए।

(ख) अंदरूनी सीढ़ियाँ पूरी तरह से ऐसी सामग्री से बनाई जाएँगी जो आग न पकड़ते हों;

(ग) अंदरूनी सीढ़ियाँ एक अलग यूनिट के तौर पर बनाई जाएगी, जिनकी कम से कम एक तरफ बाहरी दीवार से सटी हों और जो पूरी तरह से बंद हों;

(घ) अंदरूनी सीढ़ी की कम से कम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी। खंभों और इमारत की अन्य बनावटों की वजह से सीढ़ी की चौड़ाई कम नहीं होगी।

(ङ) बिना नोज़िंग वाले ट्रेड्स (सीढ़ी के पायदान) की कम से कम चौड़ाई 250 मिलीमीटर होनी चाहिए आवासीय इमारतों के लिए अंदरूनी सीढ़ियों के मामले में। दूसरी इमारतों के मामले में, सीढ़ी के पायदान (tread) की न्यूनतम चौड़ाई 300 मिलीमीटर होगी।

(च) आवासीय इमारतों के मामले में, सीढ़ी के राइज़र (riser) की अधिकतम ऊँचाई 190 मिलीमीटर और दूसरी इमारतों के मामले में 150 मिलीमीटर होगी। एक फ़्लाइट में राइज़र की संख्या 12 तक सीमित होनी चाहिए।

(छ) हैंडरेल की न्यूनतम ऊँचाई, पायदान के केंद्र से 0.90 मीटर होगी।

(ज) सीढ़ी की लैंडिंग के नीचे और सीढ़ी के नीचे बने रास्ते में सिर के ऊपर की जगह (headroom) कम से कम 2.20 मीटर होगी।

(झ) कोई भी रहने की जगह, स्टोर या आग से बचने का दूसरा रास्ता सीधे सीढ़ी के कुएँ (stairwell) में नहीं खुलेगा।

(ञ) जमीन के स्तर पर सीढ़ी के घेरे का बाहरी दरवाज़ा सीधे खुली जगह में खुलेगा।

(ट) मुख्य सीढ़ी और आग से बचने वाली सीढ़ी (fire escape) जमीन के फ़्लोर से छत तक लगातार बनी होगी।

(ठ) सीढ़ी के रास्ते से कोई भी बिजली का शाफ़्ट, एसी डक्ट या गैस के पाइप वगैरह नहीं गुजरेगी।

(ड) लिफ्ट का दरवाजा सीढ़ी की लैंडिंग पर नहीं खुलेगा।

(ढ) सीढ़ी में किसी भी सतह की सजावट के लिए कोई भी ज्वलनशील सामान इस्तेमाल नहीं किया जाएगा।

(ण) सीढ़ी को लिफ़्ट के शाफ्ट के चारों ओर नहीं बनाया जाएगा।

(त) 'बाहर निकलने के संकेत' (exit signs) दीवार पर, जमीन के स्तर से उचित ऊँचाई पर लगाए जाएंगे। हर फ़्लोर की लैंडिंग पर 'फ़्लोर इंडिकेशन परिषद' लगे होंगे जिनका आकार कम से कम 0.20 मीटर X 0.50 मीटर होगा।

(थ) अगर सिर्फ़ एक सीढ़ी है, तो वह ग्राउंड फ़्लोर पर खत्म होगी, और बेसमेंट में जाने के लिए एक अलग सीढ़ी होगी।

(6) **आग से बचने के रास्ते या बाहरी सीढ़ियाँ**: (क) आग से बचने के रास्तों (Fire escapes) को भवन से लोगों को बाहर निकालने में लगने वाले समय (evacuation time) की गिनती में शामिल नहीं किया जाएगा।

(ख) आग से बचने के सभी रास्ते सीधे जमीन से जुड़े होंगे।

(ग) आग से बचने के रास्ते का दरवाज़ा अंदर की सीढ़ी से अलग और दूर होगा।

(घ) आग से बचने के रास्ते में हर समय कोई रुकावट नहीं होगी; सिवाय उस दरवाजे के जो इस रास्ते की तरफ खुलता हो – उस दरवाजे में आग से बचने की जरूरी क्षमता (fire resistence) होगी।

(ङ) आग से बचने का रास्ता ऐसी चीज़ों से बना हो जो जलती न हों (non-combustible materials).

(च) आग से बचने के रास्ते की सीढ़ियाँ सीधी होंगी, जिनकी चौड़ाई कम से कम 0.75 मीटर हो; सीढ़ी के पायदान (treads) 250 मिलीमीटर के और सीढ़ी की ऊँचाई (risers) 190 मिलीमीटर से ज़्यादा नहीं होगी। एक सीढ़ी में ऊँचाई वाले हिस्सों की संख्या 16 से ज्यादा नहीं होगी।

(छ) सीढ़ी के किनारों पर लगी रेलिंग (Handrails) की ऊँचाई कम से कम 0.90 मीटर होगी।

(7) **रैंप**: (क) जिन रैंप का ढलान 1:10 से 1:12 के बीच हो, उन्हें सीढ़ियों की जगह इस्तेमाल किया जा सकता है। रैंप की सतह पर ऐसी चीजें लगी होनी चाहिए जिन पर पैर न फिसले।

(ख) अस्पतालों में रैंप की कम से कम चौड़ाई 2.25 मीटर होनी चाहिए।

(ग) रैंप के दोनों तरफ़ रेलिंग (Handrails) लगी होनी चाहिए।

(घ) रैंप सीधे बाहर खुली जगह, आँगन या किसी सुरक्षित जगह पर जाकर खुलेंगे।

(8) **गलियारे (Corridors):** (क) अगर भवन 2 मंज़िला है और उसमें एक लाइन में बने घर (row housing) हैं, तो गलियारे की कम से कम चौड़ाई 75 सेंटीमीटर (0.75 मीटर) से कम नहीं होगी। बाकी सभी तरह के भवनों के लिए, गलियारे की कम से कम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी।

(ख) यदि किसी इमारत में एक से ज्यादा मुख्य सीढ़ियाँ हों और वे किसी गलियारे से जुड़ी हों, तो उस गलियारे में कम से कम एक 'स्मोक स्टॉप दरवाजा' होगा।

35. एफएसआई में शामिल न होने वाली जगहें (NON-FSI SPACES): एफएसआई की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जाएगा:

(क) सबसे ऊपरी मंज़िल के ऊपर बनी छत (terrace) पर, सीढ़ियों के कमरों, लिफ्ट के कमरों और वहाँ तक जाने वाले रास्तों, वास्तुशिल्प की विशेषताओं, ऊँची टंकियों (किन्तु टंकी के नीचे फ़र्श से उसकी ऊँचाई 1.50 मीटर से ज़्यादा न हो) और डब्ल्यू सी (जिसका फ़र्श का क्षेत्रफल 1.10 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो)।

(ख) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली ऊपरी मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरों, लिफ्ट के कमरों और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।

(ग) बेसमेंट वाली मंज़िल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों पर, सीढ़ियों के कमरों, लिफ्ट के कमरों और वहाँ तक जाने वाले रास्ते।

(घ) बेसमेंट वाली मंजिल या पार्किंग के लिए इस्तेमाल होने वाली मंज़िलों का क्षेत्रफल।

(ङ) स्टिल्ट पार्किंग वाली मंजिल का क्षेत्रफल, किन्तु वह किनारों से खुली हो और पार्किंग के लिए इस्तेमाल होती हो।

(च) बिना ज़्यादा ऊँची इमारतों के मामले में, ग्राउंड फ़्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर, हर ब्लॉक के लिए नौकरों या ड्राइवरों के बाथरूम और शौचालय का क्षेत्रफल।

(छ) चौकीदार का बूथ।

(ज) ग्राउंड फ़्लोर या स्टिल्ट पार्किंग फ़्लोर पर केयरटेकर का बूथ या कमरा।

(झ) हर फ़्लोर पर एक शौचालय, जिसका साइज़ 1.12 वर्ग मीटर से ज़्यादा न हो।

अध्याय 5
समावेशी डिज़ाइन

36. सार्वजनिक इमारतों में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सुविधाएँ: ये प्रावधान उन सभी इमारतों, मनोरंजन क्षेत्रों और सुविधाओं पर लागू होते हैं जिनका उपयोग जनता करती है। ये निजी घरेलू आवासों पर लागू नहीं होते।

(1) **साइट प्लानिंग**: सड़कों, पहुँच मार्गों और पार्किंग क्षेत्रों का लेवल प्लान में सामग्री के विवरण के साथ बताया जाएगा। हर इमारत में दिव्यांग व्यक्तियों के लिए मुख्य प्रवेश/निकास तक पहुँचने का कम से कम एक रास्ता होगा। इस प्रवेश द्वार तक सीढ़ियों वाली एंट्री के साथ-साथ एक रैंप के ज़रिए पहुँचा जा सकेगा। रैंप में हर 9.0 मीटर की दूरी पर और दरवाज़े के सामने एक लैंडिंग होनी चाहिए। लैंडिंग का न्यूनतम साइज़ 1.00 x 2.00 मीटर होगा।

(2) **पहुँच मार्ग/पैदल मार्ग**: प्लॉट के प्रवेश द्वार और सरफेस पार्किंग से इमारत के प्रवेश द्वार तक का पहुँच मार्ग कम से कम 1.80 मीटर चौड़ा होगा, जिसकी सतह समतल हो और उसमें कोई सीढ़ी न हो। यदि कोई ढलान हो, तो उसका ग्रेडिएंट 5% (1:20) से ज़्यादा नहीं होना चाहिए। फ़्लोर की सामग्री फिसलन रहित होनी चाहिए जिस पर व्हीलचेयर आसानी से चल सके।

(3) **पार्किंग**: दिव्यांग व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित प्रावधान किए जाएँगे:

(क) दिव्यांग व्यक्तियों के लिए इमारत के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30 मीटर की दूरी पर, प्रवेश द्वार के पास दो 'समकक्ष कार स्थान' (ECS) के बराबर सरफेस पार्किंग की सुविधा दी जाएगी।

(ख) पार्किंग बे (स्थान) की चौड़ाई कम से कम 3.6 मीटर होगी।

(ग) यह जानकारी कि यह स्थान व्हीलचेयर उपयोगकर्ताओं के लिए आरक्षित है, स्पष्ट रूप से प्रदर्शित की जाएगी।

(घ) फ़र्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी या श्रव्य संकेतों वाला उपकरण लगाया जाएगा।

(4) **भवन संबंधी अपेक्षाएँ**: दिव्यांग व्यक्तियों के लिए भवनों में दी जाने वाली विशेष सुविधाएँ इस प्रकार होंगी:

(क) प्लिंथ लेवल तक पहुँच,

(ख) गलियारा,

(ग) सीढ़ियाँ,

(घ) लिफ्ट,

(ङ) शौचालय,

(च) पीने का पानी,

(छ) ब्रेल लिपि में संकेत।

(5) **प्लिंथ लेवल तक पहुँच**: (क) भवन में प्रवेश करने के लिए एक रैंप बनाया जाएगा। रैंप की कम से कम चौड़ाई 1.80 मीटर होगी और इसके ऊपरी और निचले सिरे के बीच ढलान (gradient) 1:12 से ज़्यादा नहीं होगा। रैंप की लंबाई 9.0 मीटर से ज़्यादा नहीं होगी, और इसके दोनों तरफ 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग (handrail) लगी होगी।

(ख) प्रवेश द्वार के लिए कम से कम 1.00 मीटर की खुली जगह होगी। दरवाज़े की चौखट (threshold) 12 मिलीमीटर से ज़्यादा ऊँची नहीं होनी चाहिए।

(ग) सीढ़ियों वाले रास्ते के लिए, सीढ़ी के पायदान (tread) की चौड़ाई 300 मिलीमीटर से कम नहीं होगी और सीढ़ी की ऊँचाई (riser) 150 मिलीमीटर से ज्यादा नहीं होनी चाहिए। सीढ़ियों वाले रास्ते के दोनों तरफ भी 0.80 मीटर ऊँची रेलिंग लगाने की व्यवस्था की जाएगी।

(6) **दिव्यांगों के लिए प्रवेश/निकास को जोड़ने वाला गलियारा**: वो गलियारा जो विकलांग व्यक्तियों के लिए प्रवेश/निकास को सीधे बाहर किसी ऐसी जगह तक जोड़ता है जहाँ किसी व्यक्ति या संकेतों के माध्यम से दृष्टिबाधित व्यक्ति को निर्दिष्ट भवन के समग्र उपयोग की जानकारी दी जा सकती है, इसे निम्नानुसार प्रदान किया जाएगा:

(क) फ़र्श पर गाइड करने वाली सामग्री लगाई जाएगी।

(ख) इसकी कम से कम चौड़ाई 1.50 मीटर होगी।

(ग) यदि ज़मीन के स्तर में कोई अंतर है, तो वहाँ 1:12 की ढलान वाला रास्ता (slope way) बनाया जाएगा।

(घ) रैंप/ढलान वाले रास्तों के लिए हैंडरेल लगाए जाएंगे।

(7) **सीढ़ियाँ**: खुली राइजर वाली और नोसिंग की सुविधा वाली सीढ़ियों को स्वीकृति नहीं दी जाएगी।

(8) **लिफ़्ट**: जहाँ भी लिफ्ट ज़रूरी हो, वहाँ व्हीलचेयर इस्तेमाल करने वालों के लिए कम से कम एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी, जिसकी कार के डाइमेंशन वही होंगे जो 'ब्यूरो ऑफ़ इंडियन स्टैंडर्ड' द्वारा 13 लोगों वाली पैसेंजर लिफ्ट के लिए सुझाए गए हैं।

(क) अंदर की साफ़ गहराई कम से कम 1.10 मीटर होनी चाहिए।

(ख) अंदर की साफ़ चौड़ाई कम से कम 2.0 मीटर होनी चाहिए। प्रवेश द्वार की चौड़ाई 0.91 मीटर होगी।

(ग) कंट्रोल पैनल के पास, फ़र्श के लेवल से 0.90 मीटर ऊपर, कम से कम 0.60 मीटर लंबा एक हैंडरेल लगाया जाएगा।

(घ) लिफ्ट लॉबी का अंदर का माप 1.8 मीटर x 2.0 मीटर या उससे ज़्यादा होगा।

(ङ) लिफ्ट के बाहर ब्रेल साइनेज लगाए जाएँगे।

(च) लिफ्ट के ऑपरेशन से जुड़ी जानकारी 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ़ इंडिया' के मुताबिक होगी।

(9) **शौचालय**: शौचालय के सेट में एक खास शौचालय अलग-थलग रहने वाले लोगों के उपयोग के लिए रखा जाएगा, जिसमें प्रवेश के निकट उनके लिए वॉशबेसिन की जरूरी सुविधा होगी।

(क) इसका कम से कम साइज़ 1.50 मीटर x 1.75 मीटर होगा।

(ख) दरवाज़े का कम से कम खुला हिस्सा 0.90 मीटर होगा और दरवाजा स्विंग या स्लाइडिंग टाइप का होगा।

(ग) शौचालय में दीवार से 50 मिलीमीटर की दूरी पर, खड़े/आड़े हैंडरेल्स के लिए सही व्यवस्था की जाएगी।

(घ) वॉटर क्लोजेट सीट जमीन से 0.50 मीटर ऊपर होगी।

(10) **रेफ्यूज (सुरक्षित जगह)**: सीढ़ियों और/या लिफ्ट के माध्यम से किसी भवन से तुरंत निकासी के विकल्प की जरूरत है ताकि अलग-योग्यता वाले लोग भवन के सुरक्षित क्षेत्रों तक जा सकें। अगर संभव हो, तो वे वहां तब तक रह सकते हैं जब तक आग को नियंत्रित और बुझा नहीं दिया जाता या जब तक उन्हें फायर फाइटर्स द्वारा बचाया नहीं जाता।

(क) हर मंज़िल पर, आग से सुरक्षित सीढ़ी की लैंडिंग पर एक रेफ्यूज एरिया बनाया जा सकता है, जहाँ एक या दो व्हीलचेयर सुरक्षित रूप से रखी जा सकें।

(ख) इस एरिया में दरवाजे ऐसे होने चाहिए जिनका खुला हिस्सा कम से कम 900 मिमी चौड़ा हो।

(ग) इस एरिया में जमीन से 900 मिमी से 1200 मिमी की ऊँचाई पर एक अलार्म स्विच लगा होना चाहिए।

(घ) 1000 वर्ग मीटर और उससे बड़े प्लॉट के लिए रेफ्यूज एरिया बनाना अनिवार्य है।

अध्याय 6

ढांचागत सुरक्षा, बिजली और प्लंबिंग सेवाओं, पानी की सप्लाई, वगैरह से जुड़े प्रावधान

37. लैंडस्केपिंग: (1) संस्थागत, औद्योगिक, वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग कॉम्प्लेक्स में नीचे दी गई सारणी के हिसाब से कम से कम तय संख्या में पेड़ लगाना अपेक्षित होगा:

सारणी: लगाए जाने वाले पेड़ों की संख्या

क्र. सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या
1	2000 तक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 6.00 मीटर या उससे अधिक हो।

क्र. सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अपेक्षित पेड़ों की संख्या
2	2000-12000	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 9.00 मीटर या उससे अधिक हो।
3	12000 से अधिक	खुली जगह के हर 80 वर्ग मीटर पर एक पेड़; इनमें से कम से कम 50% पेड़ सदाबहार श्रेणी के होने चाहिए, जिनकी ऊँचाई 12.00 मीटर या उससे अधिक हो।

(2) एक विस्तृत लैंडस्केपिंग योजना को विशिष्ट विवरणों के साथ सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित करवाना होगा।

(3) व्यक्तिगत स्वामित्व वाले सभी प्लॉटों में वृक्षारोपण के लिए मानदंड निम्नलिखित होंगे:

(क) 500 वर्ग मीटर से बड़े आकार वाले प्रत्येक प्लॉट में कम से कम तीन पेड़ लगाए जाने चाहिए।

(ख) चुने गए पेड़ों की ऊँचाई 3.60 मीटर से अधिक होनी चाहिए और वे स्थानीय जलवायु के अनुकूल होने चाहिए।

38. संरचनात्मक डिज़ाइन और सुरक्षा विशेषताएँ: ईंट, लकड़ी, साधारण कंक्रीट, रिइंफोर्स्ड कंक्रीट, प्री-स्ट्रेस्ड कंक्रीट और स्ट्रक्चरल स्टील से बने फ़ाउंडेशन तत्वों की संरचनात्मक डिज़ाइन इंडियन नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के पार्ट-वीआई स्ट्रक्चरल डिज़ाइन, सेक्शन-1 लोड्स, सेक्शन-2 फ़ाउंडेशन, सेक्शन-3 वुड, सेक्शन-4 मेसनरी, सेक्शन-5 कंक्रीट, सेक्शन-6 स्टील के अनुसार की जानी चाहिए, और नीचे दिए गए सभी प्रासांगिक भारतीय मानकों को ध्यान में रखा जाए:

(1) **IS: 1893 (भाग 1)-2002** "संरचनाओं के भूकंप प्रतिरोधी डिज़ाइन के मानक (पांचवां संशोधन)"

(2) **IS: 13920 - 1993** "भूकंपीय बलों के अधीन लचीले कंक्रीट संरचनाओं का डक्टाइल विवरण - अभ्यास संहिता" नवंबर 1993

(3) **IS: 13828 - 1993** "कमज़ोर मौरंड वाली इमारतों की भूकंप प्रतिरोधक क्षमता बढ़ाना" अगस्त 1993

(4) **IS: 4326-2013** "भूकंप प्रतिरोधी डिज़ाइन और भवन निर्माण - अभ्यास संहिता (दूसरा संशोधन)"

(5) **IS: 13827 - 1993** " मिट्टी की कच्ची इमारतों की भूकंप प्रतिरोधक क्षमता बढ़ाने के दिशानिर्देश" अक्टूबर 1993

(6) **IS :13935-2009** "भूकंपीय मूल्यांकन, मरम्मत और भवनों की भूकंपीय मजबूती बढ़ाने gके दिशानिर्देश"

(7) **भूस्खलन खतरे से सुरक्षा के लिए**:

(क) **IS 14458 (भाग 1):** 1998 पहाड़ी इलाके के लिए रिटेनिंग वॉल के दिशानिर्देश: भाग 1 दीवार के प्रकार का चयन।

(ख) **IS 14458 (भाग 2):** 1997 पहाड़ी इलाके के लिए रिटेनिंग वॉल के दिशानिर्देश: भाग 2 रिटेनिंग/ब्रेस्ट वॉल का डिज़ाइन।

(ग) **IS 14458 (भाग 3):** 1998 पहाड़ी इलाके के लिए रिटेनिंग वॉल के दिशानिर्देश: भाग 3 सूखी पत्थर की दीवार का निर्माण।

(घ) **IS 14496 (भाग 2):** 1998 पर्वतीय क्षेत्रों में भूस्खलन–खतरे के नक्शे तैयार करने के दिशानिर्देश: भाग 2 मैक्रो-जोनिंग।

(8) जब भी किसी भारतीय मानक या भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता का संदर्भ लिया जाए, तो मानक में नवीनतम प्रावधानों का पालन किया जाना चाहिए।

39. सामग्री और निर्माण पद्धतियाँ: (1) **सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता**:

(क) सभी सामग्री और कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होनी चाहिए, जो आम तौर पर पंजाब लोक निर्माण विभाग (PWD B&R), भारतीय मानक विनिर्देशों और संहिता के स्वीकृत मानकों के अनुरूप हो।

(ख) निर्माण और मरम्मत के दौरान खोदे गए सभी 'बरो पिट' (मिट्टी निकालने के गड्ढे) गहरे होने चाहिए और एक-दूसरे से जुड़े होने चाहिए, ताकि पानी बहकर निकल सके और मच्छर न पनपें।

(2) **नई सामग्री और डिज़ाइन पद्धतियाँ**:

(क) इन बाई-लॉज का उद्देश्य किसी भी सामग्री या डिजाइन या निर्माण की विधि के उपयोग को रोकना नहीं है, जिसे विशेष रूप से बाई-लॉ नंबर 39.1 में निर्दिष्ट नहीं किया गया है, बशर्ते कि ऐसा कोई वैकल्पिक उपाय BIS या किसी अन्य विधिक निकाय द्वारा अनुमोदित किया गया हो।

(ख) ऐसे विकल्प तभी अनुमोदित किए जा सकते हैं जब पाया जाए कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक है और सामग्री, डिजाइन और निर्माण से संबंधित प्रासांगिक भागों के प्रावधानों के अनुकूल है और दी गई सामग्री, विधि या कार्य इच्छित उद्देश्य के लिए उपयुक्त है, और कम से कम उस गुणवत्ता, मजबूती, संगतता, प्रभावशीलता, अग्नि और जल प्रतिरोध, टिकाऊपन और सुरक्षा में बराबर है जो बाई-लॉज में निर्दिष्ट है।

40. विद्युत सेवाएँ: विद्युत स्थापना, एयर कंडीशनिंग स्थापना और लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना की योजना, डिजाइन और स्थापना भारत के राष्ट्रीय भवन कोड के पार्ट VIII

बिल्डिंग सर्विसेज, सेक्शन - 2 विद्युत स्थापना, सेक्शन - 3 एयर-कंडीशनिंग और हीटिंग, सेक्शन - 5 लिफ्ट और एस्केलेटर की स्थापना के अनुसार की जाएगी।

41. ऊर्जा संरक्षण के उपाय: (1) **कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप और इलेक्ट्रिक चोक का उपयोग**:

(क) सभी नए भवनों, सरकारी क्षेत्र में बनाए गए संस्थानों, सरकारी सहायता प्राप्त क्षेत्रों, बोर्डों और निगमों और स्वायत्त निकायों में इंसेसेंडेंट लैंप और पारंपरिक चोक्स का उपयोग बंद है।

(ख) ये अनिवार्य होगा कि इन मौजूदा भवनों में दोषपूर्ण इंसेसेंडेंट लैंप और चोक्स को बदलते समय केवल कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप (CFL), LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक्स से ही बदला जाए।

(ग) सक्षम प्राधिकरण स्थानीय मांग में आवश्यक संशोधन करेगा ताकि इन भवनों में नए कनेक्शन/लोड जारी/मंजूर करते समय पारंपरिक बल्ब और चोक्स के बजाय कॉम्पैक्ट फ्लोरोसेंट लैंप, LED और इलेक्ट्रॉनिक चोक्स के उपयोग को बढ़ावा दिया जा सके।

(2) सभी नए मामलों में ऊर्जा संरक्षण के लिए सौर जल हीटिंग सिस्टम की निम्नलिखित प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है:

(क) छत में एक खुला स्थान होना चाहिए जो सीधे धूप प्राप्त करता हो, छत की भार वहन क्षमता कम से कम 50 किग्रा प्रति वर्ग मीटर होनी चाहिए।

(ख) भवन में सौर जल हीटिंग सिस्टम के लिए लगातार जल आपूर्ति की सुविधा होनी चाहिए।

(ग) भवन के डिजाइन में हीटिंग सिस्टम से सभी वितरण बिंदुओं तक गर्म पानी पहुंचाने के लिए इंसुलेटेड पाइपलाइन की सुविधा होनी चाहिए।

(घ) स्थापित करने की अनुशंसित न्यूनतम क्षमता प्रति बाथरूम और रसोई के लिए प्रति दिन 25 लीटर से कम नहीं होनी चाहिए, बशर्ते कि छत के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 50% सिस्टम द्वारा उपयोग किया गया हो।

(ड़) सौर सहायक जल हीटिंग सिस्टम की स्थापना BIS विनिर्देश IS 12933 के अनुसार होनी चाहिए। सिस्टम में उपयोग किए जाने वाले सौर कलेक्टरों पर BIS प्रमाणन चिह्न होना चाहिए।

(3) जब भी गर्म पानी की जरूरत लगातार हो, तो सहायक व्यवस्था या तो इलेक्ट्रिक तत्वों के साथ या पर्याप्त क्षमता वाली तेल आधारित प्रणालियों के साथ प्रदान की जा सकती है।

(4) निम्नलिखित श्रेणियों में कोई नई इमारत तब तक मंजूर नहीं की जाएगी जब तक इस स्थापना में सौर-सहायक जल तापन प्रणाली नहीं हो:

(क) वे उद्योग जो प्रोसेसिंग के लिए गर्म पानी का उपयोग करते हैं;

(ख) सभी अस्पताल और नर्सिंग होम;

(ग) सभी हॉस्टल, होटल, मोटल, गेस्ट हाउस और बैंक्वेट हॉल;

(घ) बड़े कैंटीन यानी जो एक दिन में 100 से अधिक लोगों को भोजन परोसते हैं;

(ड़) 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक प्लॉट क्षेत्र वाले ऑफिस भवन;

(च) 500 वर्ग मीटर या उससे अधिक प्लॉट क्षेत्र वाली आवासीय इमारतें;

(छ) आवासीय स्कूल और कॉलेज।

(5) नए भवनों में ऑफ-ग्रिड रूफटॉप सोलर पावर प्लांट: जो भी भवन 400 वर्ग मीटर या उससे बड़े प्लॉट पर नए निर्माण के लिए प्रस्तावित हैं, उन्हें रूफटॉप सोलर पावर इंस्टालेशन लगाना होगा, जिसकी क्षमता पर्याप्त हो और यह नए और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय या उसकी अधीनस्थ संस्थाओं द्वारा समय-समय पर तय किए गए मानकों और पैरामीटर्स के अनुसार हो।

(6) **ऊर्जा बचत प्रमाणपत्र**: 400 वर्ग मीटर या उससे बड़े प्लॉट के लिए, जो आवेदक भवन योजना स्वीकृति प्राप्त कर चुके हैं और कैंटनमेंट बोर्ड से समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर चुके हैं, उन्हें निर्धारित मानकों के अनुसार ऊर्जा की खपत को कम करना होगा और योग्य जारीकर्ता प्राधिकरण से वार्षिक रूप से ऊर्जा बचत प्रमाणपत्र जमा करना होगा, जैसा कि ऊर्जा संरक्षण अधिनियम, 2001 की धारा 14 ए में उल्लेख है।

(7) **कूलिंग एक्शन प्लान**:

(क) प्लॉट एरिया में सभी भवनों में 80 वर्ग मीटर पर 1 पेड़ लगाने का प्रावधान। पेड़ का चयन जगह की उपलब्धता के आधार पर किया जाएगा। (संदर्भ: माननीय NGT के आदेश दिनांक सितंबर, 2017 में OA संख्या 553/2016 के मामले में दिए गए निर्देशों से लिया गया)।

(ख) भारत के राष्ट्रीय भवन कोड 2016 के प्रावधानों के अनुसार, मौजूदा पेड़ों को भी गिना जाएगा, और देशी प्रजातियों के पेड़ लगाने को प्राथमिकता दी जानी चाहिए।

(ग) छत पर कूल रूफ / हाई सोलर रिफ्लेक्टिव इंडेक्स पेंट्स / चीनी मोज़ेक टाइलिंग का उपयोग सफेद / हल्के रंग की टाइल से किया जाए।

(घ) हार्डस्केप में पेरवियस पेवमेंट अपनाई जाएगी।

(ड़) सोलर फोटो वोल्टाइक (PV) स्थापना, राज्य और केंद्र सरकार की चल रही योजना के तहत की जाएगी।

(च) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के ग्रीनबेल्ट्स, लैंडस्केपिंग और जल संरक्षण के अनुभाग 11.4 के अनुसार, जो समय-समय पर संशोधित होती रहती है, निर्माण के लिए प्रस्तावित प्लॉट में पेड़ काटने से पहले छावनी बोर्ड की अनुमति लेना आवश्यक है।

(छ) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के ग्रीनबेल्ट्स, लैंडस्केपिंग और जल संरक्षण के अनुभाग 11.6.2 के अनुसार, जो समय-समय पर संशोधित होती रहती

है, पानी के स्रोत जैसे तालाब, झील, नदी, समुद्र के किनारे से 50 मीटर तक की दूरी में कोई स्थायी/ अस्थायी निर्माण नहीं किया जाना चाहिए।

42. भवन की बिजली से सुरक्षा (Lightning Protection): बिजली से सुरक्षा की व्यवस्था 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' के भाग III के आधार पर की जाएगी।

43. प्लंबिंग सेवाएँ: जल आपूर्ति, जल निकासी, स्वच्छता और गैस आपूर्ति प्रणालियों का डिज़ाइन 'नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया' के भाग-IX के अनुसार होगा।

44. इमारत में पानी की सप्लाई की आवश्यकताएँ: (1) पानी की सप्लाई की कुल अवश्यकताएं इमारत में रहने वालों की संख्या के आधार पर निम्न प्रकार से गिनी जाएंगी और समय-समय पर संशोधित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार इस प्रकार लगाया जाएगा।

(क) रिहायशी इमारत: प्रति घर पाँच व्यक्ति।

(ख) अन्य इमारत: इमारत के हिस्से और फ़्लोर एरिया के आधार पर लोगों की संख्या।

(2) **पानी का भंडारण**: इमारत इस्तेमाल करने वाले लोगों की प्रतिदिन की अवश्यकताओं को पूरा करने के लिए, पानी के भंडारण का कम से कम इंतज़ाम इस तरह से किया जाना चाहिए:

सारणी: घर में पानी के भंडारण की न्यूनतम क्षमताएँ

क्र॰सं॰	मंज़िलों की संख्या	भंडारण क्षमता
	साझा सुविधाओं वाले किराये के मकानों के तौर पर इस्तेमाल होने वाले परिसरों के लिए	
1	मंज़िल 1	शून्य
2	मंज़िल 2 और ऊपर दिए गए	प्रति आवास 500 लीटर
	फ़्लैट या ब्लॉक के तौर पर इस्तेमाल होने वाली जगहों के लिए	
3	मंज़िल 1	शून्य
4	मंज़िल 2 और ऊपर दिए गए	प्रति आवास 500 लीटर

नोट:

1. अगर परिसर सड़क के लेवल से ऊँची जगह पर स्थित है, तो ज़मीनी स्तर पर भी ऊपरी मंज़िलों की तरह ही स्टोरेज की व्यवस्था की जानी चाहिए।
2. ऊपर बताए गए आधार पर गणना की गई कुल घरेलू भंडारण क्षमता, नीचे दिए गए पैमाने के अनुसार डाउन-टेक फिटिंग की संख्या के आधार पर गणना की गई भंडारण क्षमता से कम न हो; इस शर्त पर ऊपर बताई गई भंडारण क्षमता को लगाने की मंज़ूरी दी जा सकती है।
   - डाउन-टेक नल: हर एक 70 लीटर
   - फव्वारा: हर एक 135 लीटर
   - बाथटब: हर एक 200 लीटर

45. वर्षा जल संचयन और भूजल विनियम: (1) 100 वर्ग मीटर या उससे बड़े प्लॉट पर बनी सभी इमारतों में बारिश के पानी और बहने वाले पानी को एकत्रित करना (रेन वॉटर हार्वेस्टिंग) अनिवार्य होगा।

(2) 50 वर्ग मीटर या उससे बड़े प्लॉट वाली सभी रिहायशी, शैक्षणिक, संस्थागत, होटल, औद्योगिक और वाणिज्यिक इमारतों के लिए छत पर बारिश का पानी इकट्ठा करने की प्रणाली (रूफटॉप रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम) को अपनाना अनिवार्य है।

(3) जमा किए गए प्लान में तूफ़ानी पानी की निकासी (स्टॉर्म वॉटर ड्रेनेज) के सिस्टम के साथ-साथ बारिश के पानी को ज़मीन के ऊपर बने टैंकों या रिचार्ज कुओं में इकट्ठा करने की जगहों को दिखाना होगा। ये नियम सेंट्रल ग्राउंड वॉटर अथॉरिटी द्वारा समय-समय पर जारी पब्लिक नोटिस के अनुसार लागू होंगे।

(4) भूजल निकालने वाली संरचना (जैसे ट्यूबवेल) की ड्रिलिंग, सफाई, निर्माण या मरम्मत और पंप लगाने जैसे कार्यों को छावनी परिषद की अग्रिम मंज़ूरी लिए बिना प्रारम्भ नहीं किया जा सकता है।

(5) ड्रिलिंग करने वाले ठेकेदारों या एजेंसियों/प्लॉट मालिकों को ड्रिलिंग, सफाई, बोरिंग और पंप लगाने से जुड़े कार्यों के लिए अग्रिम मंज़ूरी लेनी होगी।

(6) सक्षम अधिकारी यह सुनिश्चित करेंगे कि बिना अग्रिम मंज़ूरी के कोई ड्रिलिंग का काम न हो। साथ ही, नियमों का उल्लंघन करने वालों के खिलाफ कार्रवाई करने का अधिकार भी सक्षम अधिकारी के पास होगा, जिसमें ड्रिलिंग रिग ज़ब्त करना, ट्यूबवेल को सील करना और कार्यरत ट्यूबवेल की विद्युत सप्लाई काटना सम्मिलित है।

(7) सक्षम अधिकारी यह सुनिश्चित करेंगे कि बिना अग्रिम मंज़ूरी के कोई ड्रिलिंग का काम न हो। साथ ही, नियमों का उल्लंघन करने वालों के खिलाफ कार्रवाई करने का अधिकार भी सक्षम अधिकारी के पास होगा, जिसमें ड्रिलिंग रिग ज़ब्त करना, ट्यूबवेल को सील करना और कार्यरत ट्यूबवेल की विद्युत सप्लाई काटना सम्मिलित है।

(8) ई.सी. संशोधन अधिनियम, 2022 के प्रावधान और एनर्जी कंजर्वेशन एंड सस्टेनेबल बिल्डिंग कोड 2024 (ECSBC) को सम्मिलित करने के नियम लागू होंगे।

46. सैनिटरी फिटिंग्स की अपेक्षाएँ: (1) पानी के सही इस्तेमाल को पक्का करने के लिए, 1000 वर्ग मीटर से ज़्यादा प्लॉट साइज़ वाली सभी नई इमारतों की मंज़ूरी के विषय में, सक्षम अधिकारी के फ़ैसले के अनुसार निम्न उपाय अपनाए जाएँगे:

(क) वॉटर क्लॉज़ेट में सामान्य 12.5 लीटर क्षमता वाले सिस्टर्न के बजाय कम क्षमता वाले डुअल-फ़्लश सिस्टर्न का इस्तेमाल।

(ख) सभी सार्वजनिक इमारतों में बिना पानी वाले यूरिनल का इस्तेमाल।

(ग) जहाँ इमारत/कॉम्प्लेक्स में पानी की निकासी (डिस्चार्ज) कम से कम 10,000 लीटर प्रतिदिन या उससे ज़्यादा हो, वहाँ शौचालय फ़्लशिंग के लिए रीसाइकल किए गए पानी को स्टोर करने और इस्तेमाल करने की व्यवस्था।

(2) भिन्न-भिन्न रूप में इस्तेमाल होने वाली इमारतों के लिए सैनिटरी फ़िटिंग और इंस्टॉलेशन समय-समय पर संशोधित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार होंगे।

अध्याय 7
बचत, दंड और व्याख्याएँ

47. बचत खंड (Savings Clause): परिषद द्वारा अनुमोदित मौजूदा भवन वैध बने रहेंगे, और इन उप-विधियों के लागू होने के दिनांक से पहले अनुमोदित योजनाओं के अनुसार निर्मित भवन भी वैध माने जाएँगे।

48. दंड: कोई भी व्यक्ति जो इन उप-विधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, वह अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दंडनीय होगा।

49. व्याख्या अधिनियम, लागू नियमों और नीतियों के अनुरूप होगा: यहाँ दी गई किसी भी बात की अपेक्षा, इन बिल्डिंग बाय-लॉज़ के नियम हमेशा अधिनियम और अधिनियम के अंतर्गत बने अन्य कानूनी नियमों के अनुरूप और उनके दायरे में होंगे। जहाँ भी कोई अंतर या अस्पष्टता होगी, वहाँ अधिनियम के नियम ही लागू होंगे और उन्हें ही प्राथमिकता दी जाएगी। अधिनियम के नियम इन बाय-लॉज़ में शामिल हैं औरs बाय-लॉज़ को समझने और लागू करने के लिए उन्हें बाय-लॉज़ का ही हिस्सा माना जाएगा। इसी तरह, पट्टे की शर्तें, पुराने ग्रांट की शर्तें और मौजूदा नीतियों या समय-समय पर इस संबंध में जारी किसी भी नीति के अनुसार अन्य शर्तें मान्य होंगी और अभी लागू किए गए बिल्डिंग बाय-लॉज़ इन नीतियों की परिधि में होंगे और किसी भी तरह से उन नीतिगत शर्तों के खिलाफ नहीं होंगे। इस हद तक, इन बिल्डिंग बाय-लॉज़ की शर्तें, शर्तों के अधीन हैं।

[फा. सं. FCB/BBL-2026/SPL]

रामस्वरूप हरितवल, मुख्य अधिशासी अधिकारी
फिरोजपुर छावनी

प्रारूप क: प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा और संरचनात्मक सुरक्षा के संबंध में प्रमाण पत्र

(*संरचनात्मक अभियंता और आवेदक द्वारा* e-Chhawani *पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)*

सेवा में,
मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद, फिरोज़पुर।

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि फिरोज़पुर छावनी के रोड/गली _____ पर स्थित ब्लॉक संख्या _____ के प्लॉट संख्या _____ (सर्वे/GLRS संख्या _____) पर स्थित भवन संख्या _____ का निर्माण/पुनर्निर्माण या उसमें जोड़/बदलाव का कार्य मेरे द्वारा किया गया है।

मैं प्रमाणित करता हूँ कि अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए गए भवन के नक्शे उप-विधियों की सुरक्षा संबंधी अपेक्षाओं का पालन करते हैं। मिट्टी की स्थितियों के आधार पर प्राकृतिक खतरों से सुरक्षा सहित संरचनात्मक डिजाइन को भवन के डिज़ाइन में सम्यक रूप से शामिल किया गया है।

संरचनात्मक अभियंता होने के नाते, मैं प्रमाणित करता हूँ कि किए गए जोड़/बदलाव संरचनात्मक स्थिरता की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं और सभी जोड़ बदलाव, दीवारें, कॉलम, बीम, छत, फ़ुटिंग, फ़ाउंडेशन आदि से जुड़े सभी तरह के बदलाव और मरम्मत के काम बिल्डिंग बाय-लॉज़ (भवन निर्माण उप-नियमों) के प्रावधानों के दायरे में आते हैं और इनका पालन करना अनिवार्य है।

अभियंता के हस्ताक्षर:

_____

नाम (सुस्पष्ट अक्षरों में):

_____

पता:

_____

_____

_____

आवेदक के हस्ताक्षर:

_____

नाम (सुस्पष्ट अक्षरों में):

_____

पता:

_____

दिनांक: _____

प्रारूप ख: पर्यवेक्षण (Supervision) का प्रमाण पत्र

(*आर्किटेक्ट / सिविल अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता और आवेदक द्वारा* e-Chhawani *पोर्टल के माध्यम से जमा किया जाना है)*

सेवा में,
मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद, फिरोज़पुर।

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि ब्लॉक नंबर _____ में प्लॉट नंबर _____ पर स्थित बिल्डिंग नंबर _____(जो रोड/स्ट्रीट _____ और सर्वे/GLR सर्वे नंबर _____ पर है) में निर्माण/पुनर्निर्माण या कोई भी बदलाव/अतिरिक्त निर्माण का काम मेरी देखरेख में किया जाएगा। मैं यह भी प्रमाणित करता हूँ कि काम में इस्तेमाल होने वाली सभी सामग्री (प्रकार और ग्रेड) और कारीगरी, बिल्डिंग एप्लीकेशन के साथ जमा किए गए सामान्य विनिर्देशों (general specifications) के अनुसार होगी और काम स्वीकृत योजना (sanctioned plan) के अनुसार किया जाएगा। काम को हर तरह से पूरा करने की जिम्मेदारी मेरी होगी।

आर्किटेक्ट / सिविल अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर_____
आर्किटेक्ट / सिविल अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता का
नाम_____
आर्किटेक्ट / सिविल अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता का लाइसेंस नंबर_____
आर्किटेक्ट / सिविल अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर_____

आवेदक के हस्ताक्षर:

_____

नाम:

_____

पता:

_____

_____

दिनांक: _____

प्रारूप ग: बेसमेंट के लिए क्षतिपूर्ति बंधपत्र **(Indemnity Bond)**

(20/- रुपये के गैर-न्यायिक स्टांप पेपर पर, शपथ आयुक्त/प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक रूप से सत्यापित)

यह क्षतिपूर्ति बॉन्ड (Indemnity bond) श्री _____ (पिता का नाम: _____, निवासी: _____), जिन्हें आगे 'आवेदक' कहा जाएगा (जो फिरोजपुर छावनी के _____ में प्लॉट नंबर _____ के आवेदक हैं), सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में निष्पादित कर रहे हैं।

चूंकि आवेदक ने बेसमेंट का प्लान जमा किया है और सक्षम प्राधिकारी को बताया है कि यदि उक्त बेसमेंट के निर्माण की स्वीकृति दी जाती है, तो आवेदक बेसमेंट की नींव खोदते समय, निर्माण के दौरान या उसके बाद होने वाली किसी भी क्षति के लिए सक्षम प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करेगा।

और चूंकि उक्त आवेदक किसी भी दावे (चाहे क्षति, मुआवजे या किसी अन्य तरीके से) के लिए सक्षम प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करने के लिए सहमत हुआ है, यदि प्राधिकारी को किसी व्यक्ति या आवेदक या आस-पास की संपत्तियों के आवेदकों को ऐसी कोई राशि देनी पड़ती है। आवेदक एतद्द्वारा सहमत है और प्राधिकारी को उस पूरी राशि की क्षतिपूर्ति करने का वचन देता है जो प्राधिकारी को ऊपर बताई गई सीमा तक भुगतान करना पड़ सकता है।

आवेदक किसी भी ऐसी राशि के लिए प्राधिकारी की क्षतिपूर्ति करने का वचन देता है और सहमत होता है जो सक्षम प्राधिकारी को मुआवजे या नुकसान या किसी अन्य राशि के रूप में देनी पड़ सकती है, और किसी भी अदालत में ऐसी कार्रवाई का बचाव करने के लिए प्राधिकारी को होने वाले सभी खर्चों की क्षतिपूर्ति करने का भी वचन देता है। आवेदक वचन देता है कि प्लॉट की अनुमत सीमाओं से बाहर कोई खुदाई नहीं की जाएगी। निर्माण-स्थल पर खुदाई के दौरान या उसके कारण सार्वजनिक सीवर या पानी की नालियों को होने वाले किसी भी क्षति की भरपाई आवेदक द्वारा की जाएगी।

उक्त मामले, वचन और आवेदक द्वारा दी गई क्षतिपूर्ति को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकारी एतद्द्वारा उक्त आवेदकों को बेसमेंट बनाने की स्वीकृति देता है।

इसके प्रमाण के रूप में, ऊपर बताए गए आवेदक ने इस दिनांक _____ के दिन को उक्त क्षतिपूर्ति बॉन्ड पर अपने हस्ताक्षर और मुहर लगाई है।

(निष्पादक) (1) _____

(आवेदक) (2) _____

गवाह:

(1) _____

(2) _____

प्रारूप घ: कार्य प्रारम्भ करने की सूचना

सेवा में,
मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद, फिरोज़पुर।

महोदय/महोदया,

मैं इसके द्वारा यह बताता हूँ कि फ़िरोज़पुर छावनी में सर्वे नंबर _____ और रोड _____ पर स्थित बिल्डिंग नंबर _____ में निर्माण / पुनर्निर्माण या कोई अतिरिक्त निर्माण / बदलाव का कार्य _____ दिनांक से शुरू किया जाएगा। यह कार्य आपके कार्यालय के पत्र संख्या _____ (दिनांक _____) के अंतर्गत दी गई स्वीकृति और स्वीकृत किए गए नक्शे के अनुसार, _____ आर्किटेक्ट / सिविल अभियंता / स्ट्रक्चरल अभियंता की देखरेख में किया जाएगा।

आवेदक के हस्ताक्षर:

_____

आवेदक का नाम व पता:

_____

(सुस्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक का पता _____

_____

_____

दिनांक_____

प्रारूप ङ: भवन निर्माण पूरा होने की सूचना

(एक्ट की धारा 242)

सेवा में,

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद, फिरोज़पुर।

महोदय/महोदया,

1. हम एतद द्वारा प्रमाणित करते हैं कि _____(पता) पर बिल्डिंग का निर्माण/पुनर्निर्माण या बिल्डिंग में कोई अतिरिक्त निर्माण/बदलाव का कार्य अधोहस्ताक्षरी के निरीक्षण में किया गया है और यह पूरी तरह से स्वीकृत किए गए नक्शे (पत्र संख्या _____ दिनांक _____) के अनुसार है। बिल्डिंग बाय-लॉज़ के किसी भी नियम का उल्लंघन नहीं किया गया है। कार्य अधोहस्ताक्षरी की संतुष्टि के अनुसार पूर्ण किया गया है और प्रयोग की गई कारीगरी और सामग्री पूरी तरह से सामान्य और विस्तृत विशेष विवरण अनुसार हैं। ड्रेनेज/सैनिटेशन/पानी की सप्लाई का कार्य बिल्डिंग बाय-लॉज़ और स्वीकृत किए गए नक्शे के अनुसार किया गया है। कार्ये के दौरान बिल्डिंग बाय-लॉज़ और तय शर्तों या उनके अंतर्गत जारी निर्देशों का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। बिल्डिंग उस कार्य के लिए उपयुक्त है जिसके लिए इसे निर्मित/पुनर्निर्मित किया गया है या जिसमें बदलाव/निर्माण और विस्तार किया गया है।

2. प्रमाण-पत्र:

2.1 प्रमाणित किया जाता है कि बिल्डिंग का निर्माण स्वीकृत नक्शे और स्ट्रक्चरल डिज़ाइन के अनुसार किया गया है, जिसमें संबंधित मौजूदा IS कोड/स्टैंडर्ड/गाइडलाइंस में बताई गई स्ट्रक्चरल सुरक्षा की व्यवस्था शामिल है।

2.2 प्रमाणित किया जाता है कि मंज़ूर किए गए बिल्डिंग प्लान के अनुसार वॉटर हार्वेस्टिंग और वेस्ट वॉटर री-साइक्लिंग सिस्टम की व्यवस्था की गई है।

2.3 यह भी प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण हमारे निरीक्षण और मार्गदर्शन में किया गया है और यह जमा किए गए ड्रॉइंग और हमारे द्वारा रखे गए निरीक्षण रिकॉर्ड के अनुसार है।

3. बिल्डिंग में रहने या इस्तेमाल करने की अनुमति दी जा सकती है।

4. पूरा होने के बाद ड्रॉइंग में कोई भी बदलाव होने पर उसका दायित्व आवेदक(कों) का होगा।

आवेदक के हस्ताक्षर_____

नाम_____

पता_____

सुपरवाइज़री आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर_____

लाइसेंस नंबर_____

नाम_____

पता_____

स्ट्रक्चरल अभियंता के हस्ताक्षर_____

लाइसेंस नंबर _____

नाम_____

पता_____

प्रारूप च: भवन के पूरा होने-सह-अधिभोग का प्रमाण पत्र

(एक्ट की धारा 246)

सेवा में,

_____

_____

_____

_____

महोदय/ महोदया,

आपके _____ दिनांक के समापन नोटिस (काम पूरा होने की सूचना) के संदर्भ में, मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि _____ (पता) पर स्थित इमारत, जिसका विवरण नीचे दिया गया है और जिसके नक्शे को _____ दिनांक की स्वीकृति संख्या _____ के अंतर्गत स्वीकृति दी गई थी, का निरीक्षण किया गया है। यह जाँचने के लिए निरीक्षण किया गया कि क्या यह इमारत स्ट्रक्चरल सुरक्षा, और भीतर व आस-पास साफ़-सफ़ाई व स्वच्छता की स्थितियों के संबंध में बिल्डिंग बाय-लॉज़ (इमारत संबंधी नियमों) का पालन करती है। इसे रहने/उपयोग के लिए उपयुक्त घोषित किया गया है। पूरे किए गए निर्माण कार्य का विवरण इस प्रकार है:

क्षेत्रफल के साथ प्रत्येक ब्लॉक का संक्षिप्त विवरण:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

पत्र संख्या_____

कार्यालय की मुहर

दिनांक _____

मुख्य अधिशासी अधिकारी
छावनी परिषद फ़िरोज़पुर

MINISTRY OF DEFENCE

NOTIFICATION

New Delhi, the 28th July, 2026

S.R.O. 20(E).—The following draft of the Ferozepur Cantonment Building Bye-laws, 2026, which the Cantonment Board proposes to issue in exercise of the powers conferred by section 251 of the Cantonments Act, 2006 and in supersession of Punjab Gazette notification number 22777 dated 31st August, 1933, except as respects things done or omitted to be done before such supersession, is hereby published for the information of the public likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft Bye-laws shall be taken into consideration on or after the expiry of a period of thirty days from the date on which copies of the Gazette of India containing the Bye-laws are made available to the Public; and the said draft Bye-Laws is also available at the office of the Cantonment Board, Ferozepur and on the website http://ferozepur.cantt.gov.in.

Any person interested in making any objections or suggestions on the proposals contained in the draft Bye-laws may forward the same in writing, for consideration of the Cantonment Board within the period so specified to the Cantonment Board, Ferozepur or at e-mail address: ceofero-stats@nic.in.

The Draft of the Ferozepur Cantonment Board Building Bye-laws, 2026

CHAPTER I

GENERAL

1. **SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND EXTENT**: (1) These Bye-Laws shall be called the Ferozepur Cantonment Building Bye-Laws, 2026.

(2) These shall come into force on the date of final publication in the Official Gazette by the Central Government.

(3) These Bye-Laws shall apply within the limits of Ferozepur Cantonment.

2. **DEFINITIONS**: In these Bye-Laws, unless the context otherwise requires:

(1) **"Act**" means the Cantonments Act, 2006 as amended from time to time.

(2) "**Addition to a building**" means addition to the cubic contents of a building.

(3) **"Air-conditioning"** means the process of treating air so as to control simultaneously its temperature, humidity, cleanliness and distribution to meet the requirement of conditioned space.

(4) "**Alteration of a building**" means, -

(a) The sub-division of any room in such building so as to convert the same into two or more separate rooms, or;

(b) The change in two or more rooms in such building which increases or diminishes the cubic content of any room or rooms;

(c) The conversion of any passage or space in such building into a room or rooms.

(5) **"Appendix"** means an appendix to these Bye-Laws.

(6) "**Applicant**" means a person who has legally valid occupancy rights on Government land and intends to erect/re-erect a building or to make any addition/alteration in the building.

(7) "**Application**" means an application made in such a form as may be specified by the authority from time to time.

(8) "**Approved**" means approval granted by the Competent Authority as prescribed under the Act.

(9) "**Architect**" means any person who holds a valid registration with the Council of Architecture, India as per the provisions of the Architects Act, 1972.

(10) **"Atrium"** means a sky lighted and naturally/mechanically ventilated area in a building with no intermediate floors and used as circulation space or entrance foyer.

(11) "**Balcony**" means a horizontal projection including a hand rail, balustrade or a parapet to serve as a sitting out place.

(12) "**Barrier free**" means a barrier free environment which enables people with disabilities to move safely and freely and to use the facilities within the built environment.

(13) **"Barsati"** means a shed or covered space, which is not enclosed on all sides, used for shelter on the roof or a building.

(14) "**Basement**" means the lowest storey of a building below or partly below ground level or adjoining ground level.

(15) "**Board**" shall mean a Cantonment Board constituted under the Cantonments Act, 2006.

(16) "**Building**" means a house, outhouse, stable, latrine, shed, hut or other roofed structure whether of masonry, brick, wood, mud, metal or other material, and any part thereof, and includes a well and a wall other than a boundary wall but does not include a tent or other portable and temporary shelter.

(17) **"Building Envelope"** means the horizontal spatial limits up to which a building maybe permitted to be constructed on a plot which shall not exceed the clear setbacks as prescribed in the Bye-Laws.

(18) "**Building Height**" means the vertical distance measured in the case of flat roof from the average level of the centre line of the adjoining street to the highest points of the building adjacent to the street wall; in the case of pitched roofs up to the point where the external surface of the outer wall intersects the finished surface of the sloping roof; and in the case of gable facing the road, the midpoint between the caves level and the ridge. Architectural features, chimneys, water tanks and other ornamental features which are not intended for human habitation and serving no other function except that of decoration shall be excluded for the purpose of taking heights, and if the building does not abut on a street the height shall be measured above the average level of the ground around and contiguous to the building.

(19) "**Building Line**" means the line up to which the plinth of a building adjoining on a street or on an extension of a street or on a future street may lawfully extend and includes the line prescribed, if any, in any scheme.

(20) **"Built up Area"** means the area covered by a building on all floors including cantilevered portion, mezzanine floors, if any, but excluding the areas specifically exempted from computation of Floor Space Index (F.S.I.) under these Regulation.

(21) "**Bungalow area**" means area outside notified civil area with old grant/leasehold bungalows excluding privately held properties.

(22) **"Buthcery"** means a slaughter house where animals (sheep and goats) are slaughtered under the supervision of competent authority.

(23) **"Cabin"** means a non-residential enclosure constructed of non-load bearing, non- masonry partitions.

(24) "**Canopy**" means an overhead roof or else a structure over which a fabric or metal covering is attached, able to provide shade or shelter from weather conditions such as sun, hail, snow and rain. A canopy can also be a tent, generally without a floor.

(25) "**Ceiling Height**" means vertical distance between the finished floor and the ceiling.

(26) "**Central Government**" for the purposes of these Bye-Laws means the Government of the Union in the Ministry of Defence.

(27) **"Chajja"** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings or external walls to provide protection from sun and rain and for purpose of architectural appearance.

(28) **"Chimney**" means an upright shaft containing and encasing one or more flues.

(29) **"Civil Area**" means an area declared to be a civil area by the Central Government under Sub-Section (1) of Section 46 of the Act.

(30) **"Civil Engineer**" means any person who is a graduate of civil engineering from a recognized Indian or foreign university duly approved by Govt of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of Engineers (India) and is competent to carry out supervision of building works as per approved drawings and design.

(31) "**Combustible Material**" means any material if it burns or adds heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice.

(32) "**Commercial Building**" means a building used or constructed or adapted to be used the whole or a substantial part of building for commercial purposes.

(33) "**Competent Authority**" means the authority to sanction the building plan as prescribed under Chapter 10 of the Cantonments Act, 2006.

(34) "**Corner Plot or Site**" means a plot or site at the junction of and fronting on two or more intersecting streets.

(35) "**Courtyard**" means a space open to the sky enclosed or partially enclosed, by walls or by railing and shall be at ground floor level.

(36) "**Covered Area**" means ground area covered by the building immediately above plinth level, but does not include the space covered by the following:

(a) Garden, rockery, well and well structure, plant nursery, water pool, swimming pool (if uncovered), platform around a tree, water tank, fountain, bench with open to Pandunen closed sides and the like.

(b) Drainage, culvert, conduit, catch pit, gully pit, chamber, gutter, septic tank, soakage pit and the like.

(c) Compound wall, gate, canopy, uncovered staircases areas covered by sunshade and the like.

(37) "**Cupboard**" means a space used for storage of household goods/dress having shelves/partitions not more than 2.5 metre apart.

(38) "**Damp Proof Course**" A course consisting of appropriate water proofing material provided to prevent penetration of dampness or moisture from any part of the ground to the structure or from one part of the structure to any other part of it.

(39) "**Demolished**" means total dismantling of an existing building.

(40) "**Drain**" means a line of pipes including all fittings and equipment such as manholes, inspection chambers, traps, gully traps and floor traps, used for the drainage of a building, or a number of buildings, or yards appurtenant to buildings, within the same cartilage. Drain shall also include open channels used for conveying surface water.

(41) "**Drainage**" means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose.

(42) "**Dwelling unit/ Tenement**" An independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitation needs.

(43) "**Enclosed Staircase**" means a staircase separated by fire resistant walls and doors from the rest of the building.

(44) "**Equivalent Car Space (ECS)**" means the space occupied by the vehicle as well as the minimum space needed to move it into and out of the space and one equivalent car space is as defined in National Building Code, as amended from time to time.

(45) "**Existing Building or Use**" means a building, structure or its use as sanctioned or deemed to have been sanctioned by the Competent Authority, existing before the commencement of the Bye-Laws.

(46) "**Exit**" means a passage, or means of egress from any building, storey or floor area to a street or any other open space of safety.

(a) Vertical exit: It is a means of exit used for ascending or descending between two or more levels including stairways, ramps and fire escapes.

(b) Horizontal exit: It is a protected opening through or around a fire-resistant wall or bridge connecting two buildings.

(c) Outside exit: It is an exit from the building to a public way or to an open area leading to a public way or an enclosed fire-resistant passage leading to a public way.

(47) "**External Wall**" means an outer wall of a building not being a partition wall, even though adjoining to a wall of another building and also means a wall abutting on an interior open space of any building;

(48) "**Floor**" means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, floor, unless otherwise specifically mentioned, shall not refer to a mezzanine floor. Sequential numbering of floor shall be

determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level the lowest floor in the building with direct entrance from the road/street to be termed as Ground Floor. Other floors above ground floor shall be numbered in sequence as Floor 1, Floor 2, with numbers increasing upwards;

(49) "**Floor Area Ratio**" or "**FAR**" means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors and hundred by the area of the plot, i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area of all floors x 100}}{\text{Plot Area}}$$

(50) "**Floor Space Index**" or "**FSI**" means the quotient obtained by dividing the multiple of the total of the covered area on all floors by the area of the plot, i.e.

$$\text{FSI} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{Plot Area}}$$

(51) "**Flue**" means a confined space provided for the conveyance to the outer air of any product of combustion resulting from the operation of any heat producing appliance or equipment employing solid, liquid or gaseous fuel.

(52) "**Footing**" means off set portions at the base of a foundation to provide a greater bearing area.

(53) "**Foundation**" means that part of the structure which is below the lower mostfloor and which provides support for the super structure and which transmits loads of the superstructure to the ground.

(54) **"Front Open Space/Margin/Setback"** means the distance between the boundary line of plot abutting the means of access/road/street and the building line. In case of plots facing two or more means of access, roads/streets, the plot shall be deemed to front on all such means of accesses/roads/streets.

(55) **"Frontage"** means the measurement of the side of any site abutting the road.

(56) "**Gallery**" means an intermediate floor or platform projecting from a wall of an auditorium or hall providing extra floor, additional seating accommodation etc.

(57) "**Garage Private**" means a building designed or used for the parking of a motor car or other vehicles.

(58) "**Ground Coverage**" means the quotient obtained in terms of percentage by dividing the plinth areas of Ground Floor by plot area, i.e.

$$\text{Ground coverage} = \frac{\text{Plinth area of ground floor x 100}}{\text{Plot Area}}$$

(59) "**Ground Level**" means the finishing surface after formation cutting of the site from where erection of the building starts.

(60) "**Group Housing**" means housing of more than one dwelling unit, where land is owned jointly as in the case of cooperative societies or public agencies such

as Local Authorities or Housing Boards or property developers etc. and the construction is undertaken by one agency but shall not include properties which are co-owned by family members.

(61) "**Habitable Room**" means a room occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating, kitchen if it is part of living room but does not include bathroom, water closet compartments, laundries, serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and other spaces that are not used frequently or during extended period.

(62) "**Height of a Room**" means the vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling/slab surface.

(63) "**Internal wall**" means all partition walls in the interior of a building excluding walls which abut exterior or interior open spaces; internal walls when made of bricks shall be a minimum of 115 millimetres brick work in suitable mortar; other non-load bearing partitions shall be of suitable thickness.

(64) "**Loft**" means an intermediate floor in between two main floors but not more than 1.5 m in height which may be adopted or constructed for storage purposes.

(65) **"Marginal Distance/Side and Rear Marginal Open Space"** means a minimum distance required to be left open to sky between the boundary of the building plot and the building line on respective sides.

(66) "**Masonry**" means the form of construction composed of brick, stone, tile, concrete blocks, gypsum or other similar building material units or combination of these material units laid up, bonded together and set in mortar.

(67) "**Materials Alteration**" means a change of use in building materials in any existing building.

(68) "**Mezzanine Floor**" means an intermediate floor between two floor levels above ground floor and at least one side of it should form an integral part of the space/floor below.

(69) "**Mumty**" means a structure with a covering roof over a staircase and its landing built to enclose only the stairs for the purpose of providing protection from weather and not meant for human habitation.

(70) "**Non-Combustible**" means a material which does not burn or add heat to a fire when tested for combustibility in accordance with good practice.

(71) "**Occupancy**" means the function or use of the building.

(72) "**Parapet**" means a low wall built along the edge of a roof or a floor not more than 1.5 metres height.

(73) "**Parking Space**" means an area enclosed or unenclosed sufficient in size to park vehicle together with a drive-way connecting the parking space with a street or alley and provided for ingress and egress of the vehicles.

(74) "**Partition**" means an interior non-load bearing wall, one storey or part storey in height.

(75) "**Pavilion**" means a flexible architectural open space that invites people to come in and spend time in it. It could be temporary or permanent and might even change its form and function. A pavilion might be used as a shelter, seating, meeting point, cafe, theatre, or for lectures, events, exhibitions, sports, play, relaxation and work etc.

(76) "**Pillar**" means a wood, stone, brick, RCC or metal pillar and includes all columns or upright posts or support, stanchions (steel structures) and an assemblage of columns of stanchions properly riveted or welded or bolted together.

(77) "**Plinth**" means the portion of a structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor, immediately above the ground.

(78) "**Porch or Portico**" means covered surface supported on pillars or otherwise for the purpose of pedestrian or vehicular approach to a building.

(79) "**Public Building**" means a building used or intended to be used either ordinarily or occasionally, as a church, temple, mosque or any other place of public worship, dharamshala, college/school, hostel, theatre, cinema, public concert room, lecture room, library, orphanage, or rescue home or any other place of public assembly.

(80) "**Public Garage**" means a building or portion thereof designed other than a private garage, operated for gains, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing motor driven or other vehicles.

(81) "**Repairs**" means and includes the following activities, which do not otherwise violate any provisions regarding general building requirements, structural stability and fire safety requirements of these Bye-Laws;

(a) Erection, Re-erection, Addition to, or Alteration of

(i) an internal partition wall which does not involve sub-division of property, or

(ii) a parapet wall or a cornice or chhajja within the boundaries of the permissible setbacks & ground coverage area of the site. Provided that the total height of the parapet wall shall not be more than 1.50 metres and width of the cornice or chhajja shall not be more than 0.50 metres;

(b) Repairing of a staircase;

(c) White washing or painting;

(d) Re-flooring of the surface of an existing floor;

(e) Minor repairs and recasting of an existing damaged roof without changing the character and dimensions of such roof;

(f) Erection of a false ceiling in any floor for air-conditioning, lighting or decorative purposes;

(g) Plastering and Patch work;

(h) Providing or closing an internal door or window or a ventilator not opening directly opposite a door or a window of another building;

(i) Replacing of fallen bricks or stones;

(j) Repairing or renewing existing plumbing, sanitary and other utility services;

(k) Repairing of the boundary wall;

(l) Installation of air conditioner/water tank / solar plants / solar water heater etc.

(82) "**Residential Building**" means a building used or constructed or adapted to be used wholly for human habitation.

(83) **Residential cum Commercial Building**" means a building where part of the building is used or constructed or intended to be used for human habitation with remaining part used or constructed or intended to be used for commercial purpose.

(84) "**Sanctioned Plan**" means the set of plans and specifications submitted under section 235 of the Cantonments Act, 2006 under the Bye-Laws and regulations in connection with a building and duly sanctioned by the Authority under section 234/237/238 of the Cantonments Act, 2006.

(85) "**Set Back Line**" means a line usually parallel with the center line of the road or street and laid down in each case by the Board beyond which nothing can be constructed towards the road or street.

(86) "**Site or Plot**" means a parcel/ piece of land enclosed by definite boundaries.

(87) "**Smoke Pipe**" means a flue approximately horizontal, made of metal or other material in which smoke or the products of combustion are conducted from a furnace to a chimney.

(88) "**Store or Shop**" shall mean any store or shop in which it is not intended that any person shall reside.

(89) "**Storey**" means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it.

(90) "**Street**" includes anyway, road, lane, square, court, alley or passage in a Cantonment, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a right of way and also the road way or foot-way over any bridge or cause way.

(91) "**Structural Engineer**" means a person who is a graduate of civil engineering from a recognised Indian or Foreign university duly approved by Government of India or is a member of Civil Engineering Division of the Institution of

Engineers (India) with experience in structural engineering practice which includes structural design and field work.

(92) "**Substantial part**" of a building or plot is an area of more than 50% of the area of the building or plot concerned.

(93) "**Sun shade**" means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over openings on an external wall to provide protection from sun and rain.

(94) **"Swimming Pool"** means a wading pool, paddling pool or simply a pool in container filled with water intended for swimming or water based recreation The pool can be built either above or in the ground and from materials such as concrete, metal plastic or fiber glass.

(95) "**To Abut**" means to be positioned juxtaposed to a road, lane, open space, building etc.

(96) "**To erect or Re-erect**" means;

(a) To erect a new building on any site whether previously built upon or not;

(b) To re-erect any building of which portion have been pulled down, burnt or destroyed, damaged by storm, rains, fire, earthquake or any other natural calamity to the same extent, and similar specifications as existing prior to damage;

(c) Conversion from one occupancy to another;

(d) To carry out alterations and;

(e) To add to a storey/storeys.

(97) "**Total Floor Area**" means the area of all floors of building, including habitable, basement and mezzanine floor.

(98) "**Travel distance**" means the distance an occupant has to travel to reach the exit.

(99) "**Verandah**" means a covered area with at least one side open to the outside.

(100) "**Warehouse**" means a building, the whole or a substantial part of which is used or intended to be used for the storage of goods whether for keeping or for sale or for any similar purpose, but does not include a storeroom attached to and used for the proper functioning of a shop.

(101) "**Washing Platform**" means an authorised platform for washing and also for servicing of scooters/cars etc.;

(102) **"Water Closet**" means a privy with arrangements for flushing the pan with water but does not include bathroom;

(103) **"Water Course"** means a natural channel meant for carrying storm water and includes an artificial one formed by training or diversion of a natural channel;

(i) "Major Water Course" means a river.

(ii) "Minor Water Course" means a nallah.

(104) "**Window**" means an opening to the outside other than a door which provides all or part of the required natural light, ventilation or both to an interior space and not used as a means of ingress/egress.

(105) "**Workshop**" means a room or a group of rooms or building in which goods are manufactured or repaired.

(106) Words and expressions used and not defined in these bye laws but defined in the Act shall have the same meanings as assigned to them in the Act.

CHAPTER II

PROCEDURE FOR SANCTION OF BUILDING PLANS AND RELATED DOCUMENTATION

3. **BUILDING SANCTION REQUIRED**: No person shall carry out any erection, re-erection, addition or alteration to any building or cause the same to be done without obtaining a sanction for such work from the Competent Authority.

4. **PROCEDURE FOR OBTAINING BUILDING SANCTION**: (1) An applicant who intends to erect or re-erect a building or to make addition or alteration in any building shall register himself/herself in the e-Chhawani portal and apply through online, duly enclosing all the requisite documents and plans, in e-Chhawani portal through Cantonment Board registered architect/architects.

Provided that due to any reasons, if it is not feasible for an applicant to apply in the e-Chhawani portal the Board may prescribe a procedure for submission of applications.

Provided further that the Central Government or Director General may issue guidelines from time to time to the Board regarding the manner of submitting applications for the said purpose.

(2) Only persons who have legally valid occupancy rights on leased or old grant or private land are eligible for applying for sanction of building plan. In cases wherein breach of lease conditions on leased land or breach of old grant terms in old grant land are involved, the board shall have the right to refuse or reject applications for erections, re-erection or addition/alteration till the breach of lease or old grant conditions is regularized or condoned.

(3) On scrutiny of the documents and plans submitted, the applicant receives the development charges communication (or the charges levied by the Board by whatever name these are known) for payment to Cantonment Board.

(4) On deposition of development charges (or the charges levied by the Board by whatever name these are known), the sanction is conveyed within the prescribed timelines.

5. **BUILDING APPLICATION FEES AND APPLICABLE CHARGES**.: **(1) Building Application Fees**: The Building plan application shall be deemed valid only if the applicant has paid the requisite building application fee as determined by the Board.

(2) **Development Charges**: The development charges, labour cess and other fees, as determined by the Board, are to be paid by the applicant through online before issuance of the sanction of the building application by the competent authority.

(3) **Incentive in development charges if Rooftop Solar Installation and Rain water Harvesting is proposed and implemented**: For construction of residential or commercial or any building less than 400 square metres, if the applicant opts for Rooftop Solar Installation and/or Rain Water Harvesting, he/she shall be eligible for refunding of development charges after the completion of said Rooftop solar installation and/or Rain Water Harvesting facility and submission of photographs to this effect. The quantum of incentive for different categories of buildings shall be decided by the Board by resolution.

Table: Incentives in the form of Refund of Development Charges in case of Roof top solar installation and/or Rain Water harvesting Facility in the Buildings

SNo	Area of plot in Sqm	Incentive in development Charges in percentage
1	50-100	10%
2	101-200	30%
3	201-300	40%
4	301-400	50%

(4) Stacking of building material on street or other public land shall not take place without the permission of the Chief Executive officer on a case to case basis and on payment of charges as fixed by the Chief Executive Officer in terms of Section 257 of the Act.

(5) The provisions of these Building Bye-Laws, 2026 shall at all times remain consistent with, and subject to, the security directives issued by the Government of India and / or the Local Military Authority concerning military establishments. Any addition, alteration, renovation, reconstruction, enlargement, or new construction of residential or commercial buildings and road/ path alignments that directly or indirectly affects the security of a military establishment shall require prior clearance from the Station Commander, to be granted on a case-by-case basis.

(6) Wherever there is an existing sanctioned structure/building that exceed coverage and FAR/FSI etc., re-erection shall be permitted as per the approval granted to the original structure prior to the implementation of these Bye-Laws.

6. **DOCUMENT AT THE TIME OF APPLICATION**: The following documents shall be submitted through online on the e-Chhawani portal at the time of submitting application for building sanction:

(i) Proof of ownership/ HOR / Lessee / Successor / legal rights document;

(ii) Affidavit and Indemnity Bond as specified by the competent authority;

(iii) Proof of identity;

(iv) Any other document as approved by the competent authority (Cantonment specific documents).

7. SANCTION/REFUSAL OF PLANS, VALIDITY PERIOD AND REVALIDATION PROCEDURE: (1) In case of old grant land, the proposed building plan shall be in conformity with the old grant terms and the land policies of Ministry of Defence.

(2) In case of leased land, the proposed building plan shall be in conformity with the lease hold rights / terms and the land policies of Ministry of Defence.

(3) The Competent Authority shall sanction the plan unless such building would contravene any of the following, namely:-

(i) That the building or the use of the site for the building or any of the particulars comprised in the site plan, ground plan, elevation, section or specification contravenes the provisions of the Act or the Bye-Laws made thereunder;

(ii) That the notice for sanction does not contain the particulars or is not prepared in the manner required under the provisions of these Bye-Laws;

(iii) That any information or documents required by the Board under these Bye-Laws has or have not been duly furnished;

(iv) That the building plan is not in accordance with the bye laws framed by the Board under section 260 or those framed under clauses (19) and (20) of section 348 of the Act;

(v) That the building would be an encroachment on defence land or land vested in the Cantonment Board;

(vi) That the site of the building does not abut on a street or projected street and that there is no access to such building from any such street by a passage or path-way appertaining to such site; or

(vii) That the erection or re-erection of the building is not in conformity with any general scheme sanctioned under section 240 of the Act;

(viii) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is entrusted to the management of the Board by the Government if the erection or re-erection constitutes a breach of terms of the entrustment of management or contravenes any of the instructions issued by the Government regarding the management of the land by the Board;

(ix) When the land on which it is proposed to erect or re-erect the building is not held on a lease from the Government, if the right to build on such land is in dispute between the person applying for sanction and the Govt;

(x) That the minimum size of the plot for residential purpose is not less than 18.59 square metres.; or

(xi) That it is mandatory to provide Rooftop Solar Installation and Rain Water Harvesting if the size of the plot exceeds 400 square metres.

(4) The sanction once granted shall be valid for a period as provided in the Act from the date of issue of the sanction.

(5) The Building Sanction can be revalidated beyond the date of the expiry of the original Sanction of building plans on payment of the required revalidation fees as decided by the Board under provisions of the Act. Application for such revalidation shall be submitted on plain paper along with the following documents:

(a) Original sanctioned plan.

(b) Revalidation fees chargeable based on the decision and guidelines issued by Competent Authority from time to time.

(c) Documents in support of construction, if any, having been done within valid period of sanction.

(d) Certificate of supervision from Architect/ Engineer/Supervising Engineer and the Applicant that the construction will be carried out under his supervision according to the plans sanctioned by the Competent Authority.

8. **SCRUTINY OF BUILDING PLAN APPLICATIONS**: Once the plans have been scrutinised and objections, if any, have been communicated through online, the applicant may modify the plan, comply with the objections raised and resubmit through online, for consideration of the competent authority.

9. **REVOCATION OF SANCTIONED BUILDING PLANS AND LIABILITY OF THE APPLICANT TO CONFORM TO BYELAWS**: (1) The Competent Authority may revoke any building sanction issued under the provisions of these byelaws, whenever there has been any false statement, or any misrepresentation of material fact, or concealment of facts in the application on which the building sanction was based, and the whole work executed on the basis of such sanction shall be treated as unauthorised. Further, any or all executed works in cases of deviation from the sanctioned plan shall be treated as unauthorised construction and would lead to revocation of accorded sanction.

(2) In the case of revocation of sanction during course of construction under the above Bye-law, no compensation /damages shall be payable by the Competent Authority.

(3) No such order of revocation shall be passed by the Competent Authority without giving a reasonable opportunity to the applicant of being heard.

10. **NOTICE OF COMMENCEMENT AND COMPLETION OF WORK**: (1) On issue of building sanction the applicant shall commence the work for which the building sanction has been issued. The Applicant shall give notice to the Chief Executive Officer of his intention to start work on the building site by submitting **Form D**, set forth in the Appendix.

(2) On completion of work the Applicant shall submit a Notice of Completion of the building as per **Form E**, set forth in the Appendix through the Architect / Engineer who has supervised the construction within a period of thirty days from the date of completion of work.

11. COMPLETION-CUM-OCCUPANCY CERTIFICATE: The Chief Executive Officer on receipt of the notice of completion shall inspect the work and issue a certificate of occupancy within the period stipulated in the Act, as per **Form F**, set forth in the Appendix, if the building has been constructed in conformity with sanction issued.

12. COMPOSITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION: (1) The Cantonment Board may by resolution decide a formula to calculate quantum of penalty / fees for regularization of unauthorised construction.

(2) Such composition of unauthorised construction shall be subject to the provisions of the Cantonments Act, 2006, the rules subsisting there under and other restrictions mentioned in these Bye-Laws including but not limited to FSI, set-backs, and ground Coverage.

(3) In so far as constructions which are present and existing on the date of notifying of these Byelaws wherein such constructions are without sanction or in violation of approved plan including deviation, the applicants may apply to Cantonment Board for Compounding, which at the discretion of the Cantonment board or GoC-in-Chief, as applicable, may be allowed subject to payment of compounding fees as determined by Cantonment Board or GoC-in-Chief, as applicable. This exercise shall be undertaken subject to the Bye-Laws framed hereunder after approval of Central Government.

CHAPTER III

ZONING

13. ZONING: (1) The Cantonment should be divided into two broad zones, namely:

(a) **Zone I**: This would include notified civil areas and all privately held land comprising civilian habitation. These are generally high density areas.

(b) **Zone II**: All other land not included in Zone I but inclusive of all OGBs and leases situated outside notified civil area. This will be generally low density zone.

(2) **ZONE I**: The Zone comprises all lands as depicted in Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard.

(a) **REQUIREMENT OF SITE**: No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.

(b) **PERMISSIBLE FSI**: The permissible FSI, depending on the plot size, shall be as per the table below:

Table: FSI in Zone I

Residential

S. No.	Area of plot (Sqm)	Maximum ground coverage (%)	FSI
1	Upto 100	90%	2.00
2	101-150	90%	1.90
3	151-200	70%	1.75
4	201-300	65%	1.65
5	301-500	60%	1.50
6	501-1000	50%	1.50
7	Above 1000	40%	1.25

Commercial

S. No.	Area of plot (Sqm)	Maximum coverage (%)	FSI
1	Upto 41.82	80%	1.15
2	41.83 - 104.55	75%	1.15
3	104.56 - 209	65%	1.75
4	210 - 418.20	60%	2.00
5	Above 418.30	50%	3

(c) **TENEMENT DENSITY**: No independent dwelling unit of less than 18.59 square metres can be constructed if the plot size is more than 50 square metres.

(d) **BUILDING HEIGHT**: Minimum height of floors in buildings falling in Zone I shall be 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 15 meters from ground level including height of the stilt floor.

RESIDENTIAL: (a) FSI restriction must be adhered to;

(b) Height permissible shall be excluding parapet, water tank and mumty only.

(c) The stilts shall be permitted for parking purposes as per norms, subject to condition that the total height achieved is within the permissible height.

COMMERCIAL: FSI restriction must be adhered to along with clearance from Air Safety angle, Fire Safety requirement circulation, Fire preparedness and equipments of Urban Local Bodies

(e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREY PERMISSIBLE**: The maximum number of storey permissible in all category of plots in Zone I shall be Ground Floor + 1st Floor + 2nd Floor and a Stilt (if stilt is used for parking).

(3) **ZONE II**: The Zone comprises all lands as depicted in the Zonal Plan passed by the Board by resolution in this regard.

(a) **REQUIREMENT OF SITE:** No piece of land shall be used as a site for the construction of a building if the Competent Authority considers that the site is insanitary or is not drained properly or is incapable of being well drained.

(b) **Permissible FSI:** No FSI is prescribed. Rules/conditions for Old Grant/Leased Bungalows will be applicable for the purpose.

(c) **TENEMENT DENSITY**: No independent dwelling unit of less than 18.59 square metres can be constructed if the plot size is more than 50 Square metres.

(d) **BUILDING HEIGHT**: Minimum height of floors in buildings falling in Zone II shall be 3.04 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of slab and the total height of all buildings in all plot categories shall not be more than 8.00 meters from ground level including height of the stilt floor.

(e) **MAXIMUM NUMBER OF STOREYS PERMISSIBLE**: The maximum number of storeys permissible in all category plots in Zone-II shall be Ground Floor.

CHAPTER IV

SPECIFICITIES WITH RESPECT TO BUILDING CONSTRUCTION

14. OPEN SPACES/SET BACKS: The building envelop shall be governed by the following minimum clear open space and setbacks: -

(1) **FRONT SETBACK**

(a) Every building abutting a street/ footpath shall have a front setback from the front property line to the front building envelop or building front main wall.

(b) External staircases in the front elevation of the building shall not be considered in front setback calculation.

(c) Sunshades and balconies shall be within the front property line or shall be constructed within the front set back or within the boundary wall of the plot.

(d) In the case of school buildings, the front boundary wall shall be recessed by 4.0 metres to accommodate visitor parking within setback area.

(2) **SIDE AND REAR SETBACK**

(a) Every building shall have a minimum clear side and rear setback as prescribed in these Bye-Laws. No use is permitted in this open space except steps, staircases, rain water harvesting pits, septic tank, and soak pit or in case this space is 3.0 metre wherein parking of vehicles is allowed.

(b) External staircases in the sides and rear of the building shall not be considered in setback calculation and shall be as per the following table and shall be constructed within the boundary wall of the plot.

(c) Sunshades and balconies shall be within the boundary wall of the plot.

The provisions for open spaces at the front, side and rear of the building shall be as per the table below:

Table: Minimum Building Setback

Residential

S. No.	Plot Area (square metres)	Front (metres)	Rear (metres)	Side
1	Upto 100	1.54	--	1/5th height of the building or 2 metres whichever is more.
2	101-150	1.80	--	
3	151-200	2.16	--	
4	201-300	3.00	3.00	--

S. No.	Plot Area (square metres)	Front (metres)	Rear (metres)	Side
5	301-500	4.60	3.00	--
6	501-1000	6.17	3.00	--
7	above 1000	6.17	3.00	--

Commercial

S. No.	Plot Area (square meters)	Front	Rear
1	Upto 41.82	20%	--
2	41.83 - 104.55	15%	10%
3	104.56 - 209	15%	20%
4	210 - 418.20	15%	25%
5	Above 418.30	20%	30%

(3) **INTERIOR OPEN SPACE - VENTILATION SHAFT**: For ventilating the spaces for bathroom and water closet, if not opening on to front, side, rear or interior (courtyard) open spaces, these shall open on the ventilation shaft, the size of which shall not be below values indicated in Table:

Table: Minimum Size of Ventilation Shaft

S. No.	Building height (in meters)	Size of shaft square in meters.	Minimum one dimension in meters.
1	Upto 6.1	1.10	0.90
2	Upto 6.1 to 15.00	2.80	1.2

15. **LANDS SITUATED IN ARCHAEOLOGICAL ZONE**: For plots falling in the Archaeological Zone, NOC from Department of Archaeological Survey of India shall be submitted.

16. **RESTRICTIONS TO HEIGHT IN THE VICINITY OF AERODROMES**: For building in the vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be decided in consultation with the Civil Aviation Authorities and in such cases, applicant shall obtain 'no-objection' from the Civil Aviation Authorities.

17. **PARKING SPACE**: (1) Parking provision for different types of buildings shall be as per the norms laid out by the National Building Code of India (Code 10.3 Part 3) as amended from time to time and it includes parking of all vehicles like cars, scooters, cycles and light and heavy commercial vehicles.

(2) These parking norms shall be applicable for all new applications for building plan sanctions.

S No	Plot Area (sq m)	Parking Standard
1	Upto 100	2 number of two wheeler parking space
2	101-150	1 Eq. Car Space (ECS)
3	151-200	2 Eq. Car Space (ECS)
4	201-300	3 Eq. Car Space (ECS)
5	301-500	3 Eq. Car Space (ECS)
6	501-1000	3 Eq. Car Space (ECS)
7	Above 1000 Sqm	3 Eq. Car Space (ECS)

18. **PLINTH OF MAIN BUILDING**: The plinth of any part of a building shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured but not at a height of less than 0.45 metre.

19. **PLINTH OF INTERIOR COURTYARDS**: Every interior courtyard shall be raised at least 0.15 metre above the surrounding ground level and shall be satisfactorily drained.

20. **SIZE OF HABITABLE ROOMS**: (1) No habitable room shall have an area of less than 9.5 square metres.

(2) The minimum width of a habitable room shall be 2.4 metres.

(3) In a two-room tenement, one shall be not less than 9.5 square metres and other 7.5 square metres with a minimum width of 2.1 metres.

21. **HEIGHT OF HABITABLE ROOM**: (1) The height of all rooms for human habitation shall not be less than 2.75 metres measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling i.e. bottom of the slab.

(2) In case of centrally air-conditioned building, the height of the habitable room shall not be less than 2.4 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of the air conditioning duct or false ceiling.

(3) In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less than 2.75 metres. The minimum clear headroom under a beam, folded plates or eaves shall be 2.4 metres.

22. **BATHROOMS AND WATER-CLOSETS (COMBINED)**: (1) **Size:** The minimum size of a bathroom shall be 1.80 square metres, and the minimum width of a side shall be 1.20 metre. The minimum size of a water closet shall be 1.10 square metres, and the minimum width of a side shall be 0.90 metre. The minimum size of a combined bathroom and water closet shall be 2.8 square metres, and the minimum width of a side shall be 1.2 metres.

(2) **Height**: The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab, shall not be less than 2.1 metres.

(3) **Other Requirements**: A bathroom or water closet shall:

(a) be so situated that at least one of its walls shall open to external air and shall have a minimum opening in the form of a ventilator or window of 0.50 square metre;

(b) not be directly under or above any room other than another water closet, bathroom, washing area or terrace unless it has a watertight floor;

(c) have the platform and/ or seat made of water tight non-absorbent material;

(d) be enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.50 metres above the floor level;

(e) be provided with an impervious floor finish, with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

(4) No room containing water closets shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly into a kitchen or cooking space by a door, window or other opening. Every room containing water closets shall have a door completely closing the entrance to it.

23. **KITCHEN**: (1) **Size**: The minimum area of the kitchen shall be 4.50 square metres and the minimum width of a side shall be 1.50 metres. The minimum area of the kitchen which is also intended to be used as dining room shall be 9.50 square metres and the minimum width of a side shall be 2.40 metres.

(2) **Height**: The height of a kitchen measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling i.e. bottom of slab shall not be less than 2.75 metres.

(3) **Other Requirements**: Any room to be used as a kitchen shall have:

(a) a height of not less than 2.75 metres;

(b) a window the size of which shall be subject to Byelaw No. 31(4) opening directly to an interior or exterior open space, but not into a shaft;

(c) unless separately provided for in a pantry, means for the washing up of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe;

(d) been enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.50 metre above the floor level;

(e) been provided with an impervious floor finish; with floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

24. **PANTRIES**: Pantries shall have;

(1) a floor area of not less than 3.00 square metres and a minimum width of a side shall be 1.40 metres;

(2) a sink for cleansing of kitchen's utensils which shall drain through a grated and trapped connection to the waste pipe;

(3) been enclosed by walls/ partitions whose surface is finished with a smooth impervious material to a minimum height of 1.50 metre above the floor level.

(4) been provided with an impervious floor finish, with the floor surface sloping towards the drain with a suitable grade and not towards any other habitable room.

25. **LOFT**: (1) The maximum height of a loft shall be 1.5 metres and the loft may be provided over corridors and passageways only.

(2) The clear headroom under the loft shall not be less than 2.2 metres.

(3) Loft when provided in a commercial building, shall be located 2.0 metres away from the entrance.

26. **MEZZANINE FLOOR**: (1) **Size:** Mezzanines shall not be sanctioned in residential buildings. When provided in commercial buildings, the aggregate area of the mezzanine floor shall not exceed 33.33 per cent of the built-up area of that floor.

(2) **Height**: The minimum height of a mezzanine floor shall be 2.20 metres. The headroom under mezzanine floor shall not be less than 2.20 metres.

(3) **Other Requirements**: A mezzanine floor may be sanctioned over a room or a Compartment provided that:

(a) In mezzanine floor, rooms and any structure constructed with closed roof and side walls for any purpose shall be included in FSI but in case the mezzanine floor is constructed for interior architectural decorative purposes and other passage purposes with adequate handrails shall not be counted in FSI.

(b) In case the size of mezzanine floor is 9.5 square metres or more, it should conform to the standard of living room insofar as lighting and ventilation is concerned.

(c) It is so constructed as not to interfere under any circumstances with the ventilation of the space over and under it.

(d) Such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a Kitchen.

(e) In no case shall a mezzanine floor be closed so as to make it liable to be converted into unventilated compartments.

27. **GARAGE**: (1) **Individual private garage**: The size of a private garage in the residential building shall be not less than 3.0 metres x 6.0 metres. The garage if located in the side, open space shall not be constructed within 2.0 metres from the main building.

(2) **Commercial/Public Garage**: The size of a public garage shall be calculated based on the number of vehicles to be parked and the minimum parking space is as specified in Bye-Law No. 17.

(3) **Height**: The maximum headroom in a garage and parking area shall be 4.0 metres.

(4) The plinth of a garage located at ground level shall not be less than 0.15 metre above the surrounding ground level.

(5) The garage shall be set back behind the building line for the street/ road on to which plot abuts, and shall not be so located to affect the access ways to the building.

(6) **Corner site**: When the site fronts on two streets, the frontage would be as on the street having the larger width. In cases where the two streets are of the same width, then the larger depth of the site will decide the frontage and open spaces. In such cases the location of a garage if provided within the open spaces shall be located diagonally opposite the point of intersection.

28. **ROOF**: (1) The roof of a building shall be so constructed or formed as to ensure effectual drainage of the rainwater there from by means of sufficient rain water pipes of adequate size, whenever required so arranged, joined and fixed as to ensure that the rain water is carried away from the building without causing damage in any part of the walls or foundation of the said building or those of an adjacent building.

(2) Rainwater from roofs and open areas on the plot shall be collected by suitable means to recharge pits and other devices. In this context reference may be made to Part 9 Plumbing Services Section 1: Water Supply, Drainage and Sanitation of the National Building Code of India as amended from time to time.

(3) Rainwater pipes shall be affixed to the outside of the walls of the building or in recesses or chases out or formed in such walls or in such other manner as may be approved by the Competent Authority.

(4) Terrace of buildings shall not be subdivided and it shall have a common access.

29. **BASEMENTS**: (1) Basements may be erected within the prescribed setbacks and prescribed building lines and subject to maximum coverage on ground floor.

(2) Basements shall not be used for residential purposes and to be constructed within the building envelope and subject to maximum coverage on floor 1 (entrance floor) and used only for:

(a) storage of household or other goods except inflammable materials;

(b) strong room, bank cellars etc.;

(c) air-conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building;

(d) parking spaces.

(3) Basements shall have the following requirements, namely:

(a) Every basement shall be in every part at least 2.4 metres in height from the floor to the underside of the slab or ceiling.

(b) Adequate ventilation shall be provided for the basement. The standards of ventilation shall be the same as required by the particular occupancy according to byelaws. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers or exhaust fans at the rate of one exhaust fan for 50 square metres floor area.

(c) The minimum height of the ceiling of any basement shall be 2.40 metre and the maximum 2.75 metres above the average surrounding ground level.

(d) Adequate arrangement shall be made so that surface drainage or drainage water does not enter the basement.

(e) The basement shall not be partitioned.

(f) Adequate protection against the fire shall be provided. The roofs separating basement and floors above shall be constructed of a material like R.C.C. or of such material which will provide resistance against fire for at least two hours.

(g) Where a basement is sanctioned in apartment houses (residential flats) and hotels, the applicant/ occupier shall display the basement plan at the entrance. Thimbles shall be provided in the roof of the basement and their positions clearly indicated on the plan. One fire extinguisher for every 30 square metres of basement area or part thereof shall be provided.

(h) The walls and floors of the basement shall be water-tight and so designed that the effect of surrounding soil moisture, if any, are taken into consideration and adequate damp proofing treatment is given.

(i) In the event of atmospheric water percolating into basement necessary arrangement to drain out the same shall be provided.

(j) Kitchen, bath and water closet shall not be sanctioned in the basement unless the sewer levels allow the same and there is no chance of backflow and flooding of sewage. If sanctioned they shall be placed against the external walls of the basement (which shall also be the external walls of the building) and shall be adequately lighted and ventilated. The area of such kitchens and baths shall be counted in the FSI. Only 01 water-closet provided in the basement shall be excluded from the FSI calculations.

(k) A kitchen when sanctioned in the basement shall be equipped with electric ovens, stoves, gas only. No coke or firewood will be used.

(l) The access to the basement shall be separate from the main and alternate staircases providing access and exit from higher floors. Where the staircase is continuous the same shall be enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors. Open ramps shall be sanctioned if they are constructed within the building line subject to suitable drainage provision.

(m) In case of basements of office and commercial occupancy, sufficient number of exit ways and access ways shall be provided as per norms stated in the National Building Code of India.

30. **CHIMNEYS**: (1) Chimneys, where provided shall conform to the requirements of I.S. 1645-1960 Indian Standards Code of practice for fire safety of building (General) chimneys, Flues, Flue pipes and Hearths.

(2) The chimneys shall be built at least 0.90 metre above the top of the roof provided the top chimney shall not be below the tops of adjacent parapet walls. In the case of sloping roof, the chimney top shall not be less than 0.60 metre above the ridge of the roof in which the chimney penetrates.

31. **LIGHTING AND VENTILATION OF THE ROOMS**: (1) The whole or part of one side of one or more rooms intended for human habitation and not abutting on either the front, rear or side open spaces shall abut on an interior open space whose minimum width in all direction shall be 3.00 metres in case of buildings not more than 10.00 metres in height and subject to the provision of increasing the same with increasing height of 0.30 metres per every meter height or part thereof beyond 10.00 metres. However, in case of buildings already constructed with 3.00 metres the open space for new construction on upper floor, the open space on the basis shall be ensured and would remain as mandatory open space.

(2) Where the lighting and ventilation requirements are not met through daylight and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per Part VIII Building Services Section 1 Lighting and Natural Ventilation of National Building Code of India, 2016 as amended from time to time published by the Indian Standard Institution. The latest version of the National Building Code of India, 2016 shall be considered at the time of enforcement of these Bye-Laws.

(3) The minimum aggregate area of opening of a habitable room excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/8^{th}$ of floor area of the room.

(4) The minimum aggregate area of opening of kitchens excluding doors and fixed glazing but including the frame shall be not less than $1/6^{th}$ of floor area of the kitchen.

(5) No portion of a room shall be assumed to be lighted if it is more than 7.50 metres from the opening assumed for lighting of that portion of the room.

(6) In lodges and hotels where attached toilets whose walls are not abutting on an external wall are provided, mechanical ventilation system should be installed as per the provisions of the part VIII of National Building Code of India, 2016 as amended from time to time published by the Indian Standard Institution.

32. **PARAPETS**: Parapet walls and hand rails provided on the edges of roof terrace, balcony, etc. shall not be less than 1.00 meter and not more than 1.50 meters in height. The specified height shall not apply when the roof terrace is not accessible by a staircase.

33. **BOUNDARY WALL**: Except with the permission of Chief Executive Officer, under Section 261 of the Cantonments Act, 2006 boundary walls, hedges, fences on any land in the Cantonment shall not be erected and the maximum height of the boundary wall shall not exceed 2.50 metres above the centreline of the street.

34. EXIT REQUIREMENTS: (1) **General requirements**:

(a) Every building meant for human occupancy shall be provided with exits sufficient to provide for a safe escape of occupants in case of fire or other emergency.

(b) In every building, exits shall comply with the minimum requirement of this part, except those not accessible for general public use.

(c) All exits shall be free of obstructions.

(d) No building shall be altered so as to reduce the number, width or protection of exits to less than that required.

(e) Exits shall be clearly visible and the routes to reach the exit shall be clearly marked and signposted to guide the population of floor concerned.

(f) All exit ways shall be properly illuminated.

(g) Fire fighting equipment where provided along exits shall be suitably located and clearly marked but must not obstruct the exit way and yet there should be clear indication about its location from either side of the exit way.

(h) Alarm devices shall be installed to ensure prompt evacuation of the population concerned through the exits, wherever required.

(i) All exits shall provide continuous means of egress to the exterior of a building or to an exterior open space leading to a street.

(j) Exits shall be so arranged that they may be reached without passing through another occupied unit, except in the case of residential buildings.

(2) **Types of Exits**: (a) Exits shall be either of horizontal or vertical type. An exit may be a doorway, corridor passageways, ramp, internal staircase or external staircase, to an internal or external open area, verandah and/ or terraces which have access to the street or to roof of a building.

(b) An exit may also include a horizontal exit leading to an adjoining building at the same level; and

(c) Lifts, escalators and revolving doors shall not be considered as exits.

(3) **Number and Size of Exits**: The requisite number and size of various exits shall be provided, based on the population in each room, area and floor based on the occupant load, capacity of exits, travel distance and height of buildings.

(a) **Arrangement of Exits**: Exits shall be so located that the travel distance on the floor shall not exceed 22.50 metres for residential, educational, institutional and hazardous occupancies and 30.00 metres for assembly, business, mercantile, industrial and storage occupancies. Whenever more than one exit is required for a floor of a building, exits

shall be placed as remote from each other as possible. All the exits shall be accessible from the entire floor area at all floor levels. The travel distance to an exit from the remote point shall not exceed half the distance as stated above except in the case of institutional occupancy wherein it shall not exceed 6.00 meters.

(b) **Occupant Load**: The population in rooms and areas of floors shall be calculated based on the occupant load as provided in National Building Code and amended time to time.

(c) **Capacity of Exits**: The capacity of exits (doors and stairways) indicating the number of persons of that could be safely evacuated through a unit exit width of 0.50 meter shall be as per the National Building Code amended from time to time.

(4) **Doorways**: (a) Every exit doorway shall open into an enclosed stairway, a horizontal exit, on corridor or passageway providing continuous and protected means of egress.

(b) No exit doorway shall be less than 1.00 metre in width. Doorways shall be not less than 2.00 metres in height. Doorways for bathrooms, water closet stores etc. shall not be less than 0.75 metres wide.

(c) Exit doorways shall open outwards, that is, away from the room but shall not obstruct the travel along any exit. No door, when opened, shall reduce the required width of the stairway or landing to less than 0.90 metre. Overhead or sliding doors shall not be installed.

(d) Exit door shall not open immediately upon a flight of stairs. A landing equal to at least the width of the door shall be provided in the stairway at each doorway. Level of landing shall be the same as that of the floor which it serves.

(e) Exit doorways shall be open-able from the side which they serve without the use of a key.

(f) Revolving doors shall not be allowed.

(5) **Stairway**: (a) For assembly, business, educational, hazardous, industrial, mercantile, multi-storey and public buildings there shall be a minimum of two staircases and one of them shall be an enclosed stairway and the other shall be on the external wall of the building and shall open directly to the exterior, interior open space or to any open space for safety. Single staircase may be accepted for educational, business or residential building where floor area does not exceed 300 square metres and height of building does not exceed 18 metres and other requirements of occupant load, travel distance and width of staircase shall meet the requirement. The single staircase in such cases shall be on the outer wall of the building.

(b) Internal stairs shall be constructed of non-combustible materials throughout;

(c) Internal stairs shall be constructed as a self-contained unit with at least one side adjacent to an external wall and shall be completely enclosed;

(d) The minimum width of an internal staircase shall be 1.00 meter. Columns and other building features shall not reduce the width of the staircase.

(e) The minimum width of treads without nosing shall be 250 millimetres for an internal staircase for residential buildings. In the case of other buildings, the minimum tread shall be 300 millimetres. The treads shall be constructed and maintained in a manner to prevent slipping.

(f) The maximum height of riser shall be 190 millimetres in the case of residential buildings and 150 millimetres in the case of other buildings. They shall be limited to 12 per flight.

(g) Handrails shall be provided with a minimum height of 0.90 metre from the centre of the tread;

(h) The minimum headroom in a passage under the landing of a staircase and under the staircase shall be 2.20 metres. Beams and other building features shall not reduce the headroom of the staircase.

(i) No living space, store or other fire exits shall open directly into the stairwell of the staircase.

(j) The external exit door of the staircase enclosure at ground level shall open directly to the open spaces or should be reached without passing through any door other than a door provided to form a draught lobby.

(k) The main staircase and fire escape shall be continuous from the ground floor to the terrace level.

(l) No electrical shafts / AC ducts or gas pipes etc. shall pass through the staircase.

(m) Lift shall not open in staircase landing.

(n) No combustible material shall be used for any surface decoration in the staircase.

(o) A staircase shall not be arranged around a lift shaft.

(p) The exit signs with arrow indicating the way to escape route shall be provided at a suitable height from the floor level on the wall and shall be illuminated by electric light connected to corridor circuits. All exit way marking signs of suitable size should be flushed with the wall and so designed that no mechanical damage shall occur to them due to moving of furniture or other heavy equipment. Further all landings of floor shall have floor indication boards indicating the number of floors as per the bye-law. The floor signage indicator shall be placed on the wall immediately facing the flight of stairs and nearest to the landing. It shall be of size not less than 0.20 metre X 0.50 metre.

(q) In case of single staircase, it shall terminate at ground floor level, and access to the basement shall be by a separate staircase. However,

second staircase may lead to basement levels provided the same is separate at ground level by either a ventilated lobby with discharge points at two different ends or through enclosures.

(6) **Fire Escapes or External Stairs**: (a) Fire escapes shall not be considered in calculating the evacuation time of a building.

(b) All fire escapes shall be directly connected to the ground.

(c) Entrance to fire escape shall be separate and remote from the internal staircase.

(d) The route to fire escape shall be free of obstructions at all times, except a doorway leading to the fire escape which shall have the required fire resistance.

(e) Fire escape shall be constructed of non-combustible materials.

(f) Fire escape stairs shall have straight flight not less than 0.75 metre wide with 250 millimetres treads and risers not more than 190 millimetres. The number of risers shall be limited to 16 per flight.

(g) Handrails shall be of a height not less than 0.90 metre.

(7) **Ramps**: (a) Ramps with a slope of not more than 1:10 to 1:12 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclosure capacity and limiting dimensions. Ramps shall be surfaced with approved non-slipping materials.

(b) The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.25 metres;

(c) Handrails shall be provided on both sides of the ramp;

(d) Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyard or safe place.

(8) **Corridors**: (a) The minimum width of a corridor shall not be less than 75 centimetres in the case of 2 storey row housing residential building. For all other buildings minimum width shall be 1.00 metre.

(b) In case of more than one main staircase of the building interconnected by a corridor or other enclosed space there shall be at least one smoke stop door across the corridor or enclosed space between the doors in the enclosing walls of any two staircases.

35. NON-FSI SPACES: The following shall not be included in the FSI calculation:

(a) In the terrace above the topmost storey, areas covered by stair-case rooms and lift rooms and passages thereto, architectural features, elevated tanks (provided its height below the tank from the floor does not exceed 1.50 metres) and WC (with floor area not exceeding 1.10 Sq.mt)

(b) Staircase and lift rooms and passage thereto in the stilt parking floor or upper floors used for parking

(c) Staircase and lift rooms and passage thereto in the basement floor or floors used for parking.

(d) Area of the basement floor or floors used for parking.

(e) Area of the stilt parking floor provided it is open on sides, and used for parking.

(f) Servants or driver's bathroom and water closet for each block in cases of Non-High-Rise Buildings at ground floor or stilt parking floor.

(g) Watchman booth.

(h) Caretaker booth or room in ground floor or stilt parking floor.

(i) One toilet in each floor not exceeding 1.12 Sq.mt.

CHAPTER V

INCLUSIVE DESIGN

36. FACILITIES IN THE PUBLIC BUILDING FOR THE DIFFERENTLY-ABLED PERSONS: These provisions are applicable to all buildings, recreation areas and facilities used by the public. It does not apply to private domestic residences.

(1) **Site planning**: Level of the roads, access paths and parking areas shall be described in the plan along with specification of materials. Every building should have at least one access to main entrance/exit to the differently-abled which shall be indicated by proper signage. This entrance shall be approached through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after every 9.0 metres run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1.00 x 2.00 metres.

(2) **Access path/Walkway**: Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be a minimum of 1.80 metre-wide having even surface without any step. Slope, if any shall not have gradient greater than 5%. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material) whose colour texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide visually impaired persons. Finishes shall have a non-slip surface with texture traversable by a wheelchair. Curbs wherever provided should blend to common level.

(3) **Parking**: For parking of vehicles of differently-abled people, the following provisions shall be made:

(a) Surface parking for two Equivalent Car Spaces (ECS) shall be provided near entrance for the differently-abled persons with maximum travel distance of 30 metres from building entrance.

(b) The width of the parking bay shall be minimum of 3.6 metres.

(c) The information stating that the space is reserved for wheelchair users shall be conspicuously displayed.

(d) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serve the same purpose shall be provided.

(4) **Building Requirements**: The specified facilities for the buildings for disabled persons shall be as follows:

(a) Approach to plinth level.

(b) Corridor connecting the entrance exits for the differently-abled.

(c) Stair-ways.

(d) Lift.

(e) Toilet.

(f) Drinking water.

(g) Braille signage shall be provided at the above specified facilities.

(5) **Approaches to Plinth Level**: (a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building minimum clear width of ramp shall be 1.80 metres with maximum gradient 1:12, between top and bottom of the ramp. Length of ramp shall not exceed 9.0 metres having 0.80 metre-high handrail on both sides extending 300 millimetres beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 millimetres.

(b) Minimum clear opening for the entrance door shall be 1.00 metre. Threshold shall not be raised more than 12 millimetres.

(c) For stepped approach, size of tread shall not be less than 300 millimetres and maximum riser shall be 150 millimetres. Provision of 0.80 metre-high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be made.

(6) **Corridor connecting the entrance/exit for the differently-abled**: The corridor connecting the entrance/ exit for differently-abled leading directly outdoors to a place where information concerning the overall use of the specified building can be provided to visually impaired person either by a person or by signs, shall be provided as follows:

(a) Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons.

(b) The minimum width shall be 1.50 metres.

(c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a slope of 1:12.

(d) Handrails shall be provided for ramps/ slope ways.

(7) **Stairways**: Stairways with open risers and provision of nosing shall not be sanctioned.

(8) **Lifts**: Wherever lift is necessary, provisions of at least one lift shall be made for the wheelchair user with the following car dimensions of a lift recommended for passenger lift for 13 persons by Bureau of Indian Standard.

(a) Clear internal depth minimum of 1.10 metres.

(b) Clear internal width minimum of 2.0 metres. Entrance door width shall be 0.91 metres.

(c) A handrail not less than 0.60 metres-long at 0.90 metre above floor level shall be fixed adjacent to the control panel.

(d) The lift lobby shall be an inside measurement of 1.8 metres x 2.0 metres or more.

(e) The Braille signage will be posted outside the lifts.

(f) Operational details of lifts shall conform to National Building Code of India and will be the responsibility of designer as well as manufacturer.

(9) **Toilets**: One special water closet in a set of toilets shall be provided for the use of differently-abled with essential provision of washbasin near the entrance for the differently-abled.

(a) The minimum size shall be 1.50 metres x 1.75 metres.

(b) Minimum clear opening of the door shall be 0.90 metre and the door shall be swing or sliding type.

(c) Suitable arrangement for vertical/horizontal handrails with 50-millimetre clearance from wall shall be made in the toilet.

(d) The water closet seat shall be 0.50 metres from the floor.

(10) **Refuge**: An alternative to immediate evacuation of a building via staircases and/or lifts is required for the movement of differently-abled persons to areas of safety within a building. If possible, they could remain there until the fire is controlled and extinguished or until rescued by fire fighters.

(a) A refuge area may be provided at the fire protected stair landing on each floor that can safety hold one or two wheelchairs.

(b) The area shall have doorways with clear opening width of 900 mm and

(c) The area shall have an alarm switch installed between 900 mm and 1200 mm from the floor level.

(d) Refuge area is mandatorily to be provided for the plot size of 1000 Sq.mt and above.

CHAPTER VI

PROVISIONS OF STRUCTURAL SAFETY, ELECTRICAL AND PLUMBING SERVICES, WATER SUPPLY, ETC.

37. LANDSCAPING: (1) Institutional, Industrial, Commercial and Group Housing Complexes shall be required to plant a minimum number of trees as per the Table below:

Table: Number of trees to be planted.

Sl No	Plot area (Square meter)	No of trees required
1	Upto 2000	One tree per 80 square metres of open space out of which minimum 50% trees to be in the category of evergreen trees having height of 6.00 metres or more
2	2000-12000	One tree per 80 square metres of open space, with at least 50% of the trees being evergreen trees of 9.00 metres height or more
3	More than 12000	One tree per 80 square metres of open space, with a minimum of 50% as evergreen trees of height 12.00 metres or more

(2) A detailed landscaping plan will have to be got approved from the Competent Authority with specifications.

(3) Norms for planting in all plots belonging to individual shall be as follows:

(a) Minimum of three trees in every plot for plot size above 500 square metres.

(b) Selected trees should be more than 3.60 metres in height and be suitable for the local climate.

38. STRUCTURAL DESIGN AND SAFETY FEATURES: The structural design of foundation elements made of masonry, timber, plain concrete, reinforced concrete, pre-stressed concrete and structural steel, shall be carried out in accordance with Part-VI Structural Design, Section-1 Loads, Section 2 - Foundation, Section 3. Wood, Section 4 Masonry, Section 5 - Concrete, Section 6 - Steel of National Building Code of India, 2005 taking into consideration all relevant Indian Standards given below:

(1) **IS: 1893 (Part 1)-2002** "Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures (Fifth Revision)"

(2) **IS: 13920 - 1993** "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structures subject to Seismic Forces - Code of Practice" November 1993.

(3) **IS: 13828 - 1993** "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Buildings" August 1993.

(4) **IS: 4326-2013** "Earthquake Resistant Design and Construction of Buildings - Code of Practice (Second Revision)".

(5) **IS: 13827 - 1993** "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building Guidelines" October 1993.

(6) **IS :13935-2009** "Seismic Evaluation, Repair and Seismic Strengthening of Buildings -Guidelines"

(7) **For Protection of Landslide Hazard**:

(a) **IS 14458 (Part 1): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 1 Selection of type of wall.

(b) **IS 14458 (Part 2): 1997** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 2 Design of retaining/ breast walls.

(c) **IS 14458 (Part 3): 1998** Guidelines for retaining wall for hill area: Part 3 Construction of dry stone walls.

(d) **IS 14496 (Part 2): 1998** Guidelines for the preparation of landslide—Hazard zonation maps in mountainous terrains: Part 2 Macro-zonation.

(8) Whenever an Indian Standard or the National Building Code of India is referred, the latest provision in the standard should be adhered to.

39. MATERIAL AND CONSTRUCTION METHODS: (1) **Quality of Materials and Workmanship**

(a) All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Punjab Public Works Department (B&R), Indian Standard Specifications and Code as included in Part V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of National Building Code of India.

(b) All burrow pits dug in the course of construction and repair of buildings, roads, embankment and the like shall be deep and connected with each other in the formation of a drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river, stream, channel or drain and no person shall create any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which shall breed mosquitoes.

(2) **New Materials and Design Methods**

(a) The provisions of these Bye-Laws are not intended to prevent the use of any material or method of design or construction not specifically prescribed by Bye-laws No. 39.1, provided any such alternative has been approved by BIS or any other statutory body.

(b) Such alternatives may be approved provided that it is found that the proposed alternative is satisfactory and conforms to the provisions of relevant parts regarding material, design and construction and that

material, method, or work offered is for the purpose intended, at least equivalent to that prescribed, in the Bye-Laws in quality, strength, compatibility, effectiveness, fire and water resistance, durability and safety.

40. ELECTRICAL SERVICES: The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning installation and installation of lifts and escalators shall be carried out in accordance with Part VIII Building Services, Section - 2 Electrical installations, Section - 3 Air-Conditioning and Heating, Section - 5 Installation of Lifts and Escalators of the National Building Code of India.

41. ENERGY CONSERVATION MEASURES: (1) Use of Compact Fluorescent Lamps and Electric Chokes:

(a) The use of incandescent lamps and conventional chokes in all new buildings, institutions constructed in Government sector, Government Aided sector, Boards and Corporations and Autonomous bodies is banned.

(b) It will be mandatory that in these existing buildings the defective incandescent lamps and chokes when replaced would be replaced by only compact fluorescent lamps (CFL), LED and electronic chokes.

(c) The Competent Authority will effect necessary modification in the local demand to promote the use of Compact Fluorescent Lamps, LED and electronic chokes instead of conventional bulbs and chokes while releasing/ sanctioning new connections/loads in such buildings.

(2) All new cases may consider the following provisions of solar water heating systems for energy conservation:

(a) An open space in the roof which receives direct sunshine; the roof shall have a load bearing capacity of at least 50 kg. per square meter.

(b) The building must have a provision for continuous water supply to the solar water heating system.

(c) The building design should provide for an insulated pipeline from the heating system to all distribution points where hot water is required.

(d) The recommended minimum capacity of installation shall not be less than 25 litres per day for each bathroom and kitchen subject to the maximum of 50% of the total roof area is utilised by the system.

(e) Installation of Solar Assisted Water Heating Systems shall conform to BIS specification IS 12933. The solar collectors used in the system shall have the BIS certification mark.

(3) Whenever hot water requirement is continuous, auxiliary arrangement either with electrical elements or oil-based systems of adequate capacity may be provided.

(4) No new building in the following categories shall be sanctioned unless this installation has solar-assisted water heating system:

(a) Industries which use hot water for processing;

(b) All hospitals and nursing homes;

(c) All hostels, hotels, motels, guest houses and banquet halls;

(d) Large canteens i.e. which serve more than 100 persons in a day;

(e) Office building on a plot area of 500 square metres or above;

(f) Residential buildings on a plot area of 500 square metres or above;

(g) Residential schools and colleges.

(5) **Off Grid Roof Top Solar Power Plant at New Buildings**: All buildings on plot size 400 square meter or more, which are proposed to be constructed afresh, shall install Rooftop Solar Power installation, of adequate capacity, as per norms and parameters fixed by the Ministry of New and Renewable Energy or its subordinate organisations from time to time.

(6) **Energy Saving Certificate:** For plot size of 400 square metres or above, the applicant who have obtained building plan sanction and after obtaining completion certificate from Cantonment Board shall save the energy consumption less than the prescribed norms and standards in accordance with the procedure and submit the Energy savings certificate in yearly manner from the Competent Issuing Authority as per Section 14 A of the Energy Conservation Act, 2001.

(7) **Cooling Action Plan:**

(a) Plantation of 1 tree per 80 square metres in all buildings within the plot area. The selection of tree shall be based on the availability of space. (Ref: Referred from the directions given by Hon'ble NGT vide its order dated September, 2017 in the matter of OA No.553 of 2016).

(b) As per the provisions of National Building Code of India 2016, the existing tree will be counted, preference should be given to planting native species.

(c) Cool roof/application of High Solar Reflective index paints/Chine mosaic tiling on the roof using white/light coloured tile.

(d) Pervious pavement shall be adopted in hardscapes.

(e) Solar Photo Voltaic (PV) installation shall be done under prevailing Government Scheme of State and Centre.

(f) As per 11.4 of Greenbelts, Landscaping and Water Conservation of National Building Code, 2016 as amended from time to time, cutting of trees in the plot proposed for construction should be made after getting the permission of Cantonment Board.

(g) As per the 11.6.2 of Greenbelts, Landscaping and Water Conservation of National Building Code, 2016 as amended from time to time, no permanent/temporary construction should be constructed around the water bodies such as pond, lake, river, sea up to a distance of 50 metres from the edge of the water body.

42. LIGHTNING PROTECTION OF BUILDING: The lightning protection for a building shall be provided based on the provisions of Part III of the National Building Code of India.

43. PLUMBING SERVICE: The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply systems shall be in accordance with Part IX Plumbing Services, Section - 1 Water Supply, Section - 2 Drainage and Sanitation, Section - 3 Gas Supply of the National Building Code of India.

44. REQUIREMENTS OF WATER SUPPLY IN BUILDING: (1) The total requirements of water supply shall be calculated based on the Building Occupancy as follows and as per national building code amended time to time.

(a) Residential Building: Five persons per tenement.

(b) Other Buildings: Number of persons based on occupant block and floor area.

(2) **Storage of Water:** Minimum provision should be made for storage of water to meet the daily requirements of the individuals using the building as follows:

Table : Minimum Domestic storage capacities

S. No.	No of floors	Storage capacity
	For premises occupied as tenements with common convenience	
1	Floor I	Nil
2	Floor 2 and above	500 litres per tenement
	For premises occupied as flats or blocks	
3	Floor I	Nil
4	Floor 2 and above	500 litres per tenement

Note:

3. If the premises are situated at a place higher than the road level in front of the premises, storage at ground level shall be provided on the same lines as on upper floors

4. The above storage may be sanctioned to be installed provided that the total domestic storage calculated on the above basis is not less than the storage calculated on the number of down-take fittings according to the scale given below

- Down-take taps: 70 litres each
- Showers: 135 litres each
- Bathtubs: 200 litres each

45. RAIN WATER HARVESTING AND GROUND WATER REGULATIONS: (1) Water harvesting through storage of water runoff including rainwater in all building on plots of 100 square metres and above will be mandatory.

(2) Adoption of rooftop rain water harvesting system is mandatory for all residential/ educational/ institutional/ hotel building/ industrial and commercial establishments, which have plot size more than 50 Square metres and more.

(3) The plans submitted shall indicate the system of storm water drainage along with points of collection of rainwater in surface reservoirs or in recharge wells. These provisions will be applicable as per the Public Notice(s) of Central Ground Water Authority issued from time to time.

(4) Undertaking of any operations connected with drilling, cleaning, construction or rehabilitation of groundwater abstraction structures and related works including installation of pumps cannot be taken up without prior permission of the Cantonment Board.

(5) Drilling contractors or Agencies/ Plot occupiers are required to take prior permission for works connected with drilling, cleaning, boring and installation of pumps.

(6) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorised to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of the electric supply to the energized tube well.

(7) The Authority shall ensure that no drilling activity is undertaken without prior approval and is authorized to take action against offenders by seizing of drilling rig, sealing of tube well and disconnection of electric supply to the energized tube well.

(8) The provision of EC amendment Act, 2022 inclusion of Energy Conservation and Sustainable Building Code 2024 (ECSBC) will be applicable.

46. REQUIREMENTS OF SANITARY FITTINGS: (1) To ensure optimization of water the following measures shall be adopted in case of all new building sanction where plot size is more than 1000 square meters on a case-to-case basis as decided by the Competent Authority:

(a) Use of low dual flush capacity cisterns in water closets instead of the normal 12.5 litre capacity.

(b) Use of waterless urinals in all public buildings.

(c) Provision of storage and use of recycled water for toilet flushing where the minimum discharge in the building/complex is 10,000 litres per day or more.

(2) The sanitary fittings and installations for different occupancies shall be as per National Building Code amended from time to time.

CHAPTER VII

SAVINGS, PENALTIES AND INTERPRETATION

47. **SAVINGS CLAUSE**: The existing buildings approved by the Board shall remain valid and the buildings erected as per the building plans approved by the Board before the date of entry into force of this Bye-laws shall also be valid.

48. **PENALTIES**: Any person who contravenes any of the provisions of these byelaws shall be punishable as per the provisions of the Act.

49. **INTERPRETATION TO BE IN CONSONANCE WITH THE CANTONMENTS ACT, APPLICABLE RULES AND POLICIES**: Notwithstanding anything contained hereunder, the provisions of this Building Bye-Laws shall at all times be in consonance and within the provisions of the Act and other statutory rules under the Act. Wherever any discrepancy or ambiguity arises, the Act shall apply and shall prevail. The provisions of the Act, are in-built into these Bye-Laws and shall be read as part of the Bye-Laws for understanding and applying the Bye-Laws. Similarly, the terms of lease, terms of old grant and such other terms as per the existing policies or any policy issued in this regard from time to time shall prevail and the Building Bye-Laws now promulgated shall be within the meaning of these policies and shall not be in any way contrary to the said policy terms. To the said extent, the terms of these Building Bye-Laws are conditional.

[F. No. FCB/BBL-2026/SPL]

RAMSWROOP HARITWAL, Chief Executive Officer
Ferozepur Cantonment

FORM A: CERTIFICATE REGARDING SAFETY FROM NATURAL HAZARDS AND STRUCTURAL SAFETY

(To be submitted by a structural engineer and applicant through e-Chhawani portal)

To,

The Chief Executive Officer

Office of the Cantonment Board

Ferozepur.

Sir/Madam,

I hereby certify that the erection/re-erection or addition / alteration in building No. _____on / in plot no. _____ in block no._____ situated at road / street _____ survey / GLR Sy. No. _____ of Ferozepur Cantonment has been undertaken by me.

I certify that the building plans submitted for approval adhere to the safety requirements of the Byelaws.

It is certified that the structural design including safety from natural hazards based on soil conditions has been duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

I, being a structural engineer, certify that the additions/alterations satisfy the requirements of structural stability and all such alterations, repairs involving walls, columns, beams, roof, footings, foundations etc., are covered under the provisions of building byelaws requiring compliance.

Signature of Engineer _____

Name in block letters _____

Address _____

_____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

_____

_____

Dated_____

FORM B: CERTIFICATE FOR SUPERVISION

(To be submitted by Architect / Civil Engineer / Structural Engineer and applicant through e-Chhawani portal)

To,

The Chief Executive Officer

Office of the Cantonment Board

Ferozepur

Sir/Madam,

I hereby certify that the erection / re-erection or addition / alteration in building No. _____ on / in plot no. _____in block no._____situated at road / street_____survey / GLR Sy. No _____ shall be carried out under my supervision and I certify that all materials (type and grade) and the workmanship of the work shall be generally in accordance with the general specification submitted along with the building application and that the work shall be carried out according to the sanctioned plan. I shall be responsible for the execution of the work in all respects.

Signature of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Name of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

License no of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of Architect / Civil Engineer / Structural Engineer _____

Signature of Applicant _____

Name in block letters _____

Address _____

_____

_____

Dated_____

FORM C: INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

(To be submitted by applicant through e-Chhawani portal)

TO BE SUBMITTED ON NON-JUDICIAL STAMP PAPER OF RS. 20/- DULY ATTESTED BY THE OATH COMMISSIONER/MAGISTRATE FIRST CLASS

Indemnity bond is executed by Shri_____s/o Shri _____R/o _____hereby called Applicant of plot no _____in _____ of Ferozepur Cantonment in favor of the Competent Authority.

Whereas the Applicant has submitted the plan of basement and whereas the Applicant has represented to the Competent Authority that if sanction is granted for the construction of the said basement the Applicant shall indemnify the Competent Authority of any loss at time of digging of foundation of the said basement or in the course of construction of the basement or even thereafter.

And whereas the said Applicant has further agreed to indemnify the Competent Authority for any claims put up against the Authority either by way of damage, compensation or in any other way in case the Authority is required to pay any such amount to any person or the Applicant or Applicants of the adjoining properties. The Applicant hereby agrees/free and undertakes to indemnify the Authority to pay the full extent of the amount the Authority may require to pay to the extent hereinabove mentioned.

The Applicants further undertakes/undertake and agree to indemnify the Authority for any such amount the Competent Authority may require to pay/free either by way of compensation or damage or any other amount and further undertake to indemnify the authority of all cost and expenses that the Authority may require to defend such action in any court of law. The Applicant undertakes/undertake that no excavation shall be carried out beyond the permissible boundaries of the plot. Any damage occurring during or due to excavation made at site to the public sewer, water drains shall be made good by the Applicant.

In consideration of the above matter, undertaking and indemnity given by the said Applicant the Authority hereunder in this behalf grant the sanction to construct the basement to the said Applicants.

In witness hereof, the Applicant abovementioned puts/put their hands and seal to the said indemnity bond on this_____ day of _____

(Executants) (1) _____

(Applicant) (2) _____

Witness:

(1) _____

(2) _____

FORM D: NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To,

Chief Executive Officer

Office of the Cantonment Board

Ferozepur

Sir/Madam,

I hereby state that the erection / re-erection or addition/alteration in/on building no _____ on / in Survey No._____, Road_____Ferozepur Cantonment will be commenced on_____ as per your permission granted vide office letter no._____dated _____ under the supervision of_____ Architect / Civil Engineer / Structural Engineer / in accordance with sanctioned plans.

Signature of Applicant _____

Name of Applicant _____

(IN BLOCK LETTERS)

Address of Applicant _____

_____

_____

Dated_____

FORM E: NOTICE ON COMPLETION OF BUILDING

(Section 242 of the Act)

To,

Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
Ferozepur

Sir/Madam,

1. We hereby certify that the erection / re-erection of building or addition / alteration in building on _____(address) has been supervised by the undersigned and is strictly in accordance with the plan sanctioned vide letter_____dated_____. No provisions of the building Bye-Laws have been transgressed. The work has been completed to our satisfaction and the workmanship and materials used strictly adhere to the general and detailed specifications. Drainage/sanitation/water supply works have been executed as per building byelaws and sanctioned plan. No provision of the Building Byelaws and conditions prescribed or orders issued there under have been transgressed in the course of the work. The building is fit for use for which it has been erected/re-erected or altered/constructed and enlarged.

2. Certificates:

2.1 Certified that the building/s has/have been constructed according to the Sanctioned Plan and structural design which incorporate the provisions of the structural safety as specified in relevant prevailing IS Codes/ Standards/ Guidelines.

2.2 Certified that water harvesting as well as waste water re-cycling systems have been provided as per the sanctioned building plan.

2.3 It is also certified that construction has been done under our supervision and guidance and adheres to the drawings submitted and the records of supervision maintained by us.

3. Permission to occupy or use the building may be granted.

4. Any subsequent change from completion drawings will be the responsibility of the Applicant(s)

Signature of Applicant _____
Name _____
Address _____
Signature of Supervisory Architect _____
License No. _____
Name _____
Address _____
Signature of Structural Engineer _____
License No. _____
Name _____
Address _____

FORM F: CERTITICATE FOR COMPLETION-CUM-OCCUPANCY OF BUILDING

(Section 246 of the Act)

To,

_____

_____

_____

_____

Sir/Madam,

With reference to your notice of completion dated _____I hereby certify that building, as per description below at_____ (address) whose plans were sanctioned vide sanction no_____ dated_____ has been inspected to ascertain if the same conforms to building bye-laws in respect of the structural safety, hygienic and sanitary conditions inside and in the surrounding. **It is declared fit for occupation**. The details of the construction work completed are as follows:

Brief description of each block with area:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

Letter No._____

Office Stamp

Date_____

Chief Executive Officer
Office of the Cantonment Board
Ferozepur

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.
SARVESH KUMAR SRIVASTAVA Digitally signed by SARVESH KUMAR SRIVASTAVA Date: 2026.08.01 19:24:11 +05'30'